

FEDERICO PASTORE

Dottore Commercialista  
Via Cimaraosa, 50/A – 06132 PERUGIA  
Tel. 075/5272098

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**Avviso di vendita delegata senza incanto**

**Vendita telematica con modalità asincrona**

**Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 123/2023**

**Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni**

**Gestore della vendita telematica: Edicom Servizi Srl**

**promossa da**

**OMISSIS**

**- Creditore Procedente -**

**contro**

**OMISSIS**

**- Debitore Esecutato -**

Il sottoscritto Dott. Federico Pastore, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa in data 15.10.2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

**che il giorno 10 aprile 2025 alle ore 16:00**

presso lo studio in intestazione si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

La vendita avverrà con le **modalità telematiche** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su appartamento in corso di ristrutturazione e in modeste condizioni di manutenzione, posto al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza sito in Gualdo Tadino (PG), Via V Luglio n. 19, composto da un locale di passaggio, cucina, disimpegno, wc, camera e ripostiglio, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui è ricompresa la porzione oggetto di esecuzione.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino (PG), Via V Luglio n. 19, piano 2: Foglio 65 part.Illa 134 sub 17 graffata con foglio 65 part.Illa 138 sub 17 graffata con foglio 65

## FEDERICO PASTORE

Dottore Commercialista  
Via Cimarosa, 50/A – 06132 PERUGIA  
Tel. 075/5272098

part.lla 137 sub 38, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, totale superficie 105 mq, rendita Euro 280,18.

### GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

### STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità immobiliare risulta libera essendo, come riportato in perizia dal CTU, in corso di ristrutturazione e pertanto non utilizzabile.

### CONFINI CATASTALI:

OMISSIS, OMISSIS, parti comuni, salvo se altri.

### SITUAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE:

Come riferito dal CTU, l'immobile di maggior consistenza all'interno del quale è sita l'unità in vendita risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967 per poi essere stato modificato/ristrutturato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi forniti dal competente Ufficio Tecnico del Comune di riferimento:

- D.I.A. n. 173/07 del 04/11/2007 presentata da OMISSIS e avente per oggetto CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO;
- D.I.A. n. 219/06 del 16/10/2006 presentata da OMISSIS + altri e avente per oggetto RIFACIMENTO INTONACO DI FACCIATA ESTERNA;
- Permesso di Costruire n. 4 del 09/01/2006 intestato a OMISSIS e avente per oggetto RISTRUTTURAZIONE INTERNA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA STUDIO-UFFICI AD ALLOGGI PER CIVILE ABITAZIONE SU FABBRICATO SITO IN VIA 5 LUGLIO;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 82 del 13/04/1996 intestato a OMISSIS e OMISSIS e avente per oggetto CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A STUDIO FISIOTERAPICO DEL FABBRICATO SITO IN VIA 5 LUGLIO;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 62 del 15/03/1990 intestato a OMISSIS e OMISSIS e avente per oggetto RIPARAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE IN VIA 5 LUGLIO (OM/497/FPC/ZA);
- CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA per trasformazione urbanistica ed edilizia (ai sensi del Capo IV della L. 28/02/1985 n. 45) intestato a OMISSIS con cui veniva rilasciata SANATORIA delle opere abusivamente realizzate come da relazione tecnica allegata.

Per l'immobile in oggetto non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi si presenta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo abilitativo presente (D.I.A. n. 173/07 del 04/11/2007).

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: € 49.000,00 (quarantanovemila/00).

PREZZO BASE: € 49.000,00 (quarantanovemila/00).

OFFERTA MINIMA: € 36.750,00 (trentaseimilasettecentocinquanta/00).

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/00).

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia – Tel. 075/5913525.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli **articoli 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.
2. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del D.M. n. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della Vendita Telematica**; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), sezione *documenti, portale delle vendite pubbliche*.
3. Il designato Gestore della Vendita Telematica, Edicom Servizi Srl, provvederà a gestire la vendita tramite la piattaforma [www.doauction.it](http://www.doauction.it).
4. L'offerta telematica dovrà risultare depositata **entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** esclusivamente in via telematica mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della Vendita Telematica. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <http://pvp.giustizia.it/pvp>.
5. Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito del Gestore della Vendita [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Gli ammessi alla gara riceveranno, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.
6. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.
7. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (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 a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e 583 c.p.c. Per il caso dell'offerta formulata da più persone si applicano le disposizioni dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015.
8. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore della Vendita: **IBAN: IT 90 E 03268 04607 0527 3780 0862**

– intestato a Edicom Servizi Srl – CAUSALE: “Tribunale di Perugia Es. Imm. 123/2023 – Versamento cauzione”. Copia della ricevuta del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata all’offerta. Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano già accreditate al momento della presentazione dell’offerta. **Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

9. L’offerta telematica va presentata **in bollo da € 16,00** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it/pst>.

10. L’offerta telematica dovrà contenere:

- ✓ il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l’indirizzo di residenza e/o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (ricordando che **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; se l’offerente agisce quale **legale 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 giustifichi i poteri;
- ✓ l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ l’indicazione del professionista delegato alla vendita;
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- ✓ l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- ✓ l’indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- ✓ l’importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- ✓ il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per l’attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell’aggiudicatario, che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione**, salvo il minor termine indicato dall’offerente stesso;
- ✓ l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- ✓ l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- ✓ l’espressa dichiarazione della residenza ovvero l’elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell’intestato Tribunale.

# FEDERICO PASTORE

Dottore Commercialista  
Via Cimarosa, 50/A – 06132 PERUGIA  
Tel. 075/5272098

- 11.** Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:
- ✓ copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
  - ✓ copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
  - ✓ copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
  - ✓ copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
  - ✓ se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
  - ✓ per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente;
  - ✓ per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del giudice tutelare.
- 12.** In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

## ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

- 13.** La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- ✓ 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;
  - ✓ il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella citata ordinanza del 15.10.2024 o, comunque, nel presente avviso di vendita;
  - ✓ il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno **telematicamente attraverso la connessione al portale del Gestore della Vendita**, al quale saranno 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.
- 14.** In caso di **offerta unica**:
- ✓ in uno **qualsiasi degli esperimenti** di vendita, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;
  - ✓ nel corso del **primo** esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
    - il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base, anche in presenza di istanze di assegnazione, qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
    - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, e non sussistano tali

## FEDERICO PASTORE

Dottore Commercialista  
Via Cimaraosa, 50/A – 06132 PERUGIA  
Tel. 075/5272098

specifiche circostanze il bene sarà assegnato al creditore;

- il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non dovessero sussistere specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.

**15. In caso di offerta unica nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo:**

- ✓ qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
  - se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
  - se nessun creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

**16. In caso di pluralità di offerte valide per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a gara con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.**

**17. La gara 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.**

**18. Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto, a pena di inefficacia, dell'importo minimo di € 1.000,00 (mille/00).**

**19. Qualora venissero 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.**

**20. 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 seguenti disposizioni:**

- ✓ il bene sarà senz'altro aggiudicato 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;
- ✓ se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- ✓ se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo ma di misura della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

# FEDERICO PASTORE

Dottore Commercialista  
Via Cimaraosa, 50/A – 06132 PERUGIA  
Tel. 075/5272098

21. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
22. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
23. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.
24. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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 i poteri e autorizzazioni eventualmente necessari. 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.
25. 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 professionista 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.
26. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista 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. Le eventuali somme residue saranno successivamente restituite all'aggiudicatario a cura del professionista delegato.
27. Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione (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, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. 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

## FEDERICO PASTORE

Dottore Commercialista  
Via Cimaraosa, 50/A – 06132 PERUGIA  
Tel. 075/5272098

2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

28. 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 di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
29. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento** con concessione di **ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutante 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.
30. 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.
31. 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

32. 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.
33. 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

## FEDERICO PASTORE

Dottore Commercialista  
Via Cimarosa, 50/A – 06132 PERUGIA  
Tel. 075/5272098

non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

34. 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.
35. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
36. 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; 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.
37. 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 sito in Perugia - Via Cimarosa, n. 50/A - S. Sisto.

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

38. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – per il tramite di apposito avviso mediante:
  - 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e 631-bis c.p.c.;
  - 2) pubblicità internet e 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 Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento.
39. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi

## FEDERICO PASTORE

Dottore Commercialista  
Via Cimaraosa, 50/A – 06132 PERUGIA  
Tel. 075/5272098

abbia interesse dal **Custode: I.V.G. – Ufficio di Perugia, Tel. 075/5913525, E-mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)** o dalla Cancelleria.

40. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
41. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 8 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Federico Pastore



Federico Pastore