

*Nadia Trappolini*

*Avvocato*

Corso Cavour, 20 - 06121 Perugia

Tel. 075.5723352 - Fax 075.5723458

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RGE n. 39/2020**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti**

**Creditore procedente: AMCO SPA**

**Debitore esecutato: OMISSIS**

**Professionista delegato: Avv. Nadia Trappolini**

**Custode giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

**Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Nadia Trappolini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 29.01.2026 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia,

**AVVISA**

Che il giorno **9 Giugno 2026 alle ore 16.00** presso il proprio studio in Perugia

– Corso Cavour 20 (tel e fax 075/5723352 – pec: nadia.trappolini@avvocatiperugiapec.it) si terrà la

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. del lotto appresso descritto sulla base della relazione peritale redatta dal CTU Geom. Michele Brunetti - che può essere consultata e alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi - nelle modalità della vendita telematica asincrona tramite il gestore Astalegale.net, che gestirà la vendita tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), con le modalità telematiche

richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. C.p.c.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO UNICO**

Vengono posti in vendita i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su unità immobiliari, ubicate nel Comune di Gubbio, nella Frazione Mocaiana – Casamorcia, lungo la via denominata dell'Assino, situate in una palazzina, che si eleva per complessivi tre piani fuori terra, oltre al piano primo sottostrada/seminterrato, edificato all'inizio degli anni '80 ed ultimata nell'anno 1994.

Il fabbricato presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato a telaio con pilastri e travi, tamponature in laterizio e solai in latero-cemento, finiture esterne parte intonacate e tinteggiate e parte in muratura a faccia-vista; si presenta in discrete condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura esterna.

Vengono poste in vendita le seguenti unità immobiliari:

- 1) Porzione di fabbricato ad uso negozio, posta al piano primo sottostrada-seminterrato, censita al C. F. del Comune di Gubbio, Foglio 137, part. 401 sub 4 (cat. C/1 – cl. 4 – cons. 100 mq, sup. cat. 115 mq, RC € 1.358,28), superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq 115,00 circa, così suddivisa: un unico locale adibito a negozio per la vendita di generi alimentari, oltre al wc con relativo anti-wc e piccolo disimpegno;
- 2) Porzione di fabbricato ad uso abitativo (Appartamento A), posto al piano terra/rialzato (Appartamento A), censito al C. F. del Comune di Gubbio al Foglio 137, part. 401, sub 5 (parte), cat. A/2, superficie ad

uso abitativo che si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq 105 circa, così suddivisa: sala che funge anche da ingresso, cucina, tre camere da letto, bagno, disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte e un terrazzo accessorio ad uso esclusivo di mq 12,00 circa;

3) Porzione di fabbricato ad uso abitativo (Appartamento B), posto al piano terra/rialzato (Appartamento B), censito al C. F. del Comune di Gubbio al Foglio 137, part. 401, sub 5 (parte), cat. A/2, superficie ad uso abitativo che si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq 100 circa, così suddivisa: soggiorno che funge anche da ingresso, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte e un terrazzo accessorio ad uso esclusivo di mq 8,00 circa;

4) Soffitta posta al secondo piano/sottotetto, ad uso esclusivo delle abitazioni poste al piano terra rialzato (Appartamenti A e B); locale accessorio che si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq 105 circa.

A completamento del lotto risulta una corte esterna, comune all'intera palazzina di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita, avente una superficie catastale (compreso il sedime del fabbricato oggetto di stima) di mq 1170, individuata catastalmente al C. F. del Comune di Gubbio al Foglio 137, part. 401 sub 1 e sub 2, che risulta bitumata, adibita a parcheggio, camminamenti e a servizio dell'intero complesso immobiliare, ad eccezione della porzione posta a nord sul retro del fabbricato che risulta in parte adibita a verde e orto e in parte adibita a lastrico solare, pavimentato ma in pessimo

stato di manutenzione.

L'intero complesso immobiliare, al suo interno, presenta evidenti fenomeni di umidità e di infiltrazione, dovuti al cattivo stato di manutenzione e al mancato completamento di alcune opere.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, come per legge, individuate catastalmente al C.F. al Foglio 137, part. 401 sub 1 (BCNC – corte esterna) e sub 2 (BCNC – vano scala).

In merito alle numerose difformità tra la reale situazione e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali del Catasto fabbricati, dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria presso gli uffici tecnici del Comune di Gubbio, si dovrà procedere all'aggiornamento della situazione catastale al C. F., mediante la redazione di alcune pratiche al Catasto Terreni (PREGEO) e al Catasto fabbricati (DOCFA), che saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Confini: OMISSIS**

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA.**

Nessuno.

**REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE.**

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Michele Brunetti che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza delle difformità e di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet:

**<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).**

Il complesso immobiliare oggetto di vendita è stato realizzato a seguito della concessione edilizia n. 72/1983 del 10.03.1983 “Costruzione edificio residenziale” e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 61/c del 06.06.1998, ai sensi dell’art. 39 della L. 724 del 23.12.1994, per lavori di “realizzazione negozio, frantoio a piano terra, previo sbancamento di terreno antistante, modifiche varie ai prospetti, alla copertura ed altro”.

A seguito delle indagini presso gli Uffici Comunali di Gubbio, non risulta reperita alcuna documentazione relativa al certificato di agibilità afferente il complesso immobiliare oggetto di vendita.

In merito alle difformità esistenti sull’immobile tra la documentazione edilizia depositata presso il Comune di Gubbio, la documentazione catastale e quanto rilevato in loco, occorrerà ottenere le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria (sia per le opere realizzate all’interno che per le opere esterne), ai sensi dell’art. 154 della L. R. 1/2015 e, successivamente, all’aggiornamento della situazione catastale che saranno a carico dell’aggiudicatario.

**Il Custode Giudiziario** preposto alla visita dell’immobile è **l’IVG di Perugia (075/5913525)** che provvederà ad accompagnare gli eventuali interessati previa richiesta al seguente indirizzo: [visite@ivgumbria.it](mailto:visite@ivgumbria.it) da **effettuarsi con l’apposita funzione sul <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE.**

Le unità immobiliari oggetto di vendita risultano occupate.

**Prezzo di stima: € 307.100,00.**

**Prezzo base: € 307.100,00.**

**Offerta minima € 230.325,00 (pari al 75% del prezzo base).**

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.**

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss.

c.p.c.

### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore esecutato;

2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente 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 u.

c. cpc:

- personalmente;

- mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. cpc e 583 cpc.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12,13,14 e 15 del DM 32/15 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>.

Le offerte telematiche di acquisto, a pena d'inammissibilità, dovranno essere sottoscritte 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 trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, DM 32/15.

Le offerte di acquisto criptate devono pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo “Offerta Telematica” scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per partecipare alle aste telematiche, gli offerenti devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica ai sensi del DM 32/2015 e devono accedere al portale del Gestore della Vendita telematica [Astalegale.net](http://Astalegale.net) Spa e alla piattaforma sopra indicata e procedere come ivi descritto.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del Gestore della Vendita **IBAN: IT75A0326822300052136399670** con causale: “*Cauzione procedura RG 39/2020 - Tribunale di Perugia. Vendita del 09.06.2026*”, intestato al Gestore della procedura [Astalegale.net](http://Astalegale.net) Spa.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente del gestore già al momento del deposito dell'offerta.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito nell'art. 12 D.M. 32/2015:

- a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società, andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonché i dati anagrafici completi del legale rappresentante e dovrà essere allegato il certificato

camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) Il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) L'indicazione del referente della procedura;

g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) Il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

i) L'importo versato a titolo di cauzione;

l) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, ove diverse da quelle di cui al punto m);

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

p) La dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel

quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

q) L'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

r) **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso.**

La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta comunque la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

s) l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere in caso di aggiudicazione definitiva della procedura di mutuo ex art. 585 cpc.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta devono essere **allegati**:

a) La documentazione attestante il versamento (**contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico sul conto del Gestore della vendita dell'importo a titolo di cauzione;

b) Copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge);

c) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta presentata per soggetto minorenni o per interdetto, inabilitato e/o soggetto ad amministrazione di sostegno;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio **visura camerale aggiornata**) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta deve essere in bollo da € 16,00. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

#### **IN OGNI CASO.**

a) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta d'acquisto è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale il giorno fissato per la vendita;

b) **l'offerta d'acquisto è inefficace** se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, o se sarà inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione

con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

## **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

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.

Le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa; gli stessi potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

b) verificata la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, il Delegato procederà all'esame delle offerte con le seguenti avvertenze:

### **IN CASO DI UNICA OFFERTA:**

a) 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,

anche se l'offerente non è collegato al portale;

**b)** Nel corso del primo esperimento d'asta, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- nel caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- nel caso in cui non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;

- nel caso in cui non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente, anche se non collegato al portale.

**c)** Nel corso degli esperimenti di vendita successivi, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore.

- se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà 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 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 € 1.000.000,01.

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 giorno festivo, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, facendosi così luogo alla vendita secondo le disposizioni come di seguito indicato:

- quando, all'esito della gara o in caso di mancata adesione ad essa, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più

vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato;

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione al prezzo almeno pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

#### **INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE**

1. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

2. 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 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

3. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 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;

4. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 al delegato incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo presumibile di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Nel caso in cui la somma versata per le spese presunte sia superiore a quelle effettivamente sostenute, la differenza verrà successivamente restituita, mentre nel caso in cui fosse necessario versare un'integrazione delle spese, queste dovranno essere versate entro dieci giorni dalla richiesta da parte del delegato.

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 prezzo.

5. L'importo 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 bancario 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 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

6. 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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 cpc, con incameramento della cauzione e con le ulteriori conseguenze di legge.

7. 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, 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 u. c. cpc, 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 noti che, conformemente a quanto disposto nell'art. 585 cpc, è fatto divieto al CRRII 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 mutuante senza aggravio di spese per la procedura.*

8. 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 con il 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.

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

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

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 DPR 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

- in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., se il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004, che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro).

A norma dell'art. 61 co. 4 D. Lgs 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque dovrà rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate, ai sensi dell'art. 586 cpc, 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.

- se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata, se richiesta dall'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal

compiere le visure ipotecarie e catastali;

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15, sarà a carico dell'aggiudicatario;

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

- le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

- il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e inserimento di breve annuncio sul sito internet istituzionale "astalegale.net", unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ad un professionista;

- ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il professionista delegato; per visionare l'immobile dovrà formularsi richiesta al custode giudiziario IVG ai recapiti sopra indicati e mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "prenotazione visita immobile".

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza

telefonica, contattando il gestore della vendita ai seguenti recapiti: Telefono:

- Telefono: 848.780.013;
- Mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per quanto qui non previsto si fa espresso richiamo all'ordinanza di vendita e, in ogni caso, alle vigenti norme di legge.

Perugia 20 Febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Nadia Trappolini

