

ANNALISA BRIZIARELLI  
Dottore Commercialista  
Via P. Soriano, 4 - 06132 Perugia  
pec: annalisa.briziarelli@pec.it email: annalisa.briziarelli@hotmail.com  
Tel: 327 1387651

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 308/2024 R.G.E.**

PROMOSSA DA

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta dott.ssa Annalisa Briziarelli, con studio in Perugia via P. Soriano n. 4, in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza di vendita del 09/12/2025 emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Perugia dott.ssa Sara Fioroni

**RENDE NOTO**

che il giorno **08 LUGLIO 2026** alle ore **10:30** presso il proprio studio si procederà alla **vendita senza incanto con modalità di vendita telematica ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015** dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima alla quale si rinvia:

**LOTTO UNICO**

Diritto posto in vendita:

Diritti di proprietà pari all'intero facenti capo all'esecutato OMISSIS.

Descrizione immobili:

Gli immobili sono costituiti da un fabbricato ad uso promiscuo, abitativo e rimesse con riconoscimento dei requisiti di ruralità, elevato su due piani fuori terra, un fabbricato ad uso forni per essiccazione tabacco con tettoie ed una tettoia ad uso di rimessa elevate sul solo piano terra con circostante area pertinenziale, il tutto situato in Comune di Umbertide, loc. Badia di Montecorona n. 246/B in prossimità della SP del Pian d' Assino.

Confini:

Il lotto confina con Strada Vicinale dell'Assino, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, Demanio della Provincia di Perugia, salvo altri.

Stato occupazione dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dall'esecutato;

Gravami non eliminabili dalla procedura:

Vincolo di inedificabilità totale dell'intera area fgl. 76 part. 62 trascritto a Perugia al n. 11848 del 13/06/2006.

Regolarità urbanistica e/o catastale:

Realizzazione di diverse modifiche interne ed esterne che potranno essere sanate con apposita pratica edilizia di SCIA a sanatoria ad eccezione della tamponatura della tettoia part. 62 sub. 2 che andrà rimossa. Dal punto di vista catastale si rileva che le planimetrie catastali non sono conformi allo stato attuale dell'immobile ed andranno aggiornate.

Dati catastali:

Catastalmente gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
76	62	2	C/2	2	157 mq	159 mq	€ 324,34
76	62	4	D/7				€ 1.242,00
76	62	9	A/2	4	6,5 vani	139 mq	€ 570,68
76	62	5	C/6	2	40 mq	47 mq	€ 51,65
76	62	7	C/6	2	108 mq	117 mq	€ 139,44
76	62	8	C/6	2	25 mq	20 mq	€ 32,28

Il tutto con diritti sul BCNC fgl. 305 – Part. 62 sub. 1 costituito dalla corte comune.

Catastalmente i terreni sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Umbertide:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie mq
76	62	Ente urbano	0.62.03

**PREZZO BASE DI VENDITA: euro 305.000,00 (euro trecentocinquemila/00).**

Prezzo base lotto: **euro 305.000,00 (euro trecentomila/00)**

Offerta minima: **euro 228.750,00 (euro duecentoventottosettecentocinquanta/00)** pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo: **euro 5.000,00 (euro cinquemila/00)**

ANNALISA BRIZIARELLI  
Dottore Commercialista  
Via P. Soriano, 4 - 06132 Perugia  
pec: annalisa.briziarelli@pec.it email: annalisa.briziarelli@hotmail.com  
Tel: 327 1387651

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Massimo Cecera che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Per qualsiasi informazione sul lotto posto in vendita si prega di contattare il professionista delegato alla vendita **dott.ssa Annalisa Briziarelli** al seguente recapito telefonico: **3271387651**; per visionare il lotto in vendita contattare l'**Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia** al seguente recapito telefonico **0755913525**, al numero verde **800 417 800** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), o a mezzo mail all'indirizzo [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com); per qualsiasi informazione sulla modalità di inserimento dell'offerta contattare **Astalegale.net** al seguente recapito telefonico **0280030021** o tramite email [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)

**TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì).

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) 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, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, 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 e 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, perché già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni.
- 3) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 4) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesta dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

ANNALISA BRIZIARELLI  
Dottore Commercialista  
Via P. Soriano, 4 - 06132 Perugia  
pec: annalisa.briziarelli@pec.it email: annalisa.briziarelli@hotmail.com  
Tel: 327 1387651

5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, 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.

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

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

8) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

### **VISIONE DEGLI IMMOBILI**

Il custode giudiziario, Istituto delle Vendite Giudiziarie di Perugia, assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita su richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o tramite i recapiti sopra indicati.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli art. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro e non oltre le ore 12:00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

ANNALISA BRIZIARELLI  
Dottore Commercialista  
Via P. Soriano, 4 - 06132 Perugia  
pec: annalisa.briziarelli@pec.it email: annalisa.briziarelli@hotmail.com  
Tel: 327 1387651

utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale

<http://venditepubbliche.giustizia.it>

La domanda va presentata in bollo da euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

#### SI PRECISA

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente):

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

#### CONTENUTO OFFERTE

- L'offerta dovrà contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;  
Se **l'offerente è persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, lo 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità del coniuge.  
Se **l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.  
Se **l'offerente è persona giuridica** l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.  
Se **l'offerta è formulata da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La

ANNALISA BRIZIARELLI  
Dottore Commercialista  
Via P. Soriano, 4 - 06132 Perugia  
pec: annalisa.briziarelli@pec.it email: annalisa.briziarelli@hotmail.com  
Tel: 327 1387651

procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Se l'**offerta è presentata da un soggetto extracomunitario** dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) L'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - d) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
  - e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta 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;
- La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita, secondo le seguenti coordinate bancarie IBAN: **IT 75 A 03268 22300 052136399670** beneficiario Astalegale.net specificando nella causale del bonifico "**Tribunale di Perugia RGE 308/2024 lotto unico - versamento cauzione**"; 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 per cento del prezzo offerto. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico bancario, dedotto il bollo dovuto per legge (euro 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.
  - L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.
  - **All'offerta devono essere allegati:** una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, ovvero se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest'ultimo; se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.
  - Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.

- **L'offerta dovrà indicare:** l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

### IN OGNI CASO

#### L'offerta presentata:

- a. deve intendersi quale **offerta irrevocabile d'acquisto**, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
- b. Sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso.
- c. Sarà considerata **inefficace**, se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

#### La cauzione versata:

- a. Sarà trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento;
- b. Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario
- c. Sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da parte del professionista o del gestore della vendita.

### SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

#### A. APERTURA DELLE BUSTE e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno 08 luglio 2026 alle ore 10:30 il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'esame delle offerte presentate e le esaminerà alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta, darà inizio alle operazioni di vendita. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del

gestore alla vendita, <https://www.spazioaste.it>, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

## **B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI**

La deliberazione delle offerte avverrà con le seguenti modalità:

### **a) In presenza di un'unica offerta:**

- Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.
- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta nei limiti di un quarto il professionista delegato opererà come segue:
  - 1) 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 un prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al GE, anche in presenza di istanze di assegnazione, di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
  - 2) qualora non sussistono 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;
  - 3) qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **b) In presenza di più offerte valide:**

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi, ponendo l'offerta più alta come base d'asta. Se non può individuarsi una migliore offerta in base all'entità del prezzo, il professionista delegato tiene conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.
- Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di efficacia.

ANNALISA BRIZIARELLI  
Dottore Commercialista  
Via P. Soriano, 4 - 06132 Perugia  
pec: annalisa.briziarelli@pec.it email: annalisa.briziarelli@hotmail.com  
Tel: 327 1387651

- 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.
- Il professionista delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 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 al punto C.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Gestore, dopo indicazioni del Professionista Delegato, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e di euro 16,00 per la marca da bollo se versata non telematicamente.

#### **C. AGGIUDICAZIONE**

- Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito di 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 è inferiore al prezzo base:
  - a) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - b) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al migliore offerente.
  - c) 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.
- Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. In esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario.
- Il verbale è poi trasmesso all'utente aggiudicatario telematico. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.

#### **SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DEL BENE**

- Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.
- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015, al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativo 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.
- salvo quanto disposto nel successivo punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. 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);

- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:
  1. a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
  2. a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
  3. a versare all'istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;
- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di 120 gg. dalla aggiudicazione, il Professionista Delegato restituirà gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
- 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

ANNALISA BRIZIARELLI  
Dottore Commercialista  
Via P. Soriano, 4 - 06132 Perugia  
pec: annalisa.briziarelli@pec.it email: annalisa.briziarelli@hotmail.com  
Tel: 327 1387651

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 da 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.

- 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.

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso sarà reso pubblico a norma dell'art. 490 del c.p.c. entro 45 giorni dalla data fissata per la vendita mediante i seguenti adempimenti:

- **pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ex artt. 490, co. 1° e 631-bis c.p.c.** nel termine ex. Art. 591 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120) prima della scadenza del termine per le offerte.
- pubblicazione sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) quale gestore della pubblicità in virtù della Convenzione sottoscritta il 11/12/2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 04/12/2024 (Prot. 3147/2014).
- Il professionista delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti ed ai debitori esecutati.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 02 marzo 2026

Il professionista delegato