

**Avv. Francesca Nestri**  
Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)  
Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078  
E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)  
Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 174/17 RGE**

**promossa da**

**OMISSIS**

**Contro**

**OMISSIS**

\*\*\*\*\*

**GESTORE DELLA VENDITA: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**

**[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

Il sottoscritto Avv. Francesca Nestri, professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento emesso dal G.E. in data 02.10.2025,

**AVVISA**

***che il giorno 08 Luglio 2026 alle ore 16,00***

presso il suo studio in Città di Castello (PG), Via Carlo Liviero, 2/D, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** (ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015) mediante la piattaforma **www.fallcoaste.it** (gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Dott. Massimo Moncelli, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**LOTTO UNICO**

**DIRITTI POSTI IN VENDITA:** Diritti di proprietà pari ad 1/1 spettanti a **OMISSIS** su immobile cielo-terra adibito a civile abitazione posto in Comune di Sigillo (PG), Via E. Ronconi, n. 12, distribuito su tre piani, dei quali uno seminterrato e due fuori terra, avente una superficie commerciale pari a mq. 158. Il tutto risulta catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo (PG) come segue: **Unità immobiliare n. 1 - Foglio 16, particella 246 sub 8**, Categoria A/5, Consistenza 5,5 vani, Piano S1 T – 1,

**Avv. Francesca Nestri**

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)

Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

Rendita €. 167,59; Unità immobiliare n. 2 - Foglio 16, Particella 246 sub 7, Categoria C/2, Consistenza 47 mq., Piano T, Rendita €. 29,13.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** L'accesso all'interno della proprietà avviene direttamente dalla pubblica Via E. Ronconi n° 12 e mediante porta di ingresso si accede all'interno ove è posto un piccolo atrio con finestra in alluminio e vetro satinato pavimentato con mattonelle in gres porcellanato, tramite detto disimpegno mediante n° 3 gradini si accede mediante porta in legno massello a due ante ad un locale cantina con n° 2 aperture di finestre a due ante con inferiate in ferro, pavimento in monocottura pareti allo stato grezzo; sempre dall'atrio mediante rampa di scale con battuta in lastre di granito si accede al piano primo ove è posto il locale cucina, pavimentato in gres porcellanato dotato di n° 1 apertura verso l'esterno ovvero finestra in alluminio con vetro camera e persiana in legno, da detto locale mediante porta in legno tamburato e n° 2 gradini si accede ad un locale soggiorno con n° 2 aperture di finestra con telaio in alluminio e vetro camera con persiana in legno pavimentato in gres porcellanato; da detto piano mediante n° 2 rampe di scale rivestite con lastre in granagliato si accede al piano secondo, alla sinistra mediante porta in legno tamburato si accede ad una cameretta con apertura di finestra in alluminio vetro camera, la stessa si presenta con infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto con distacco dell'intonaco, sempre alla sinistra per chi sale le predette scale ed adiacente alla predetta cameretta mediante porta in legno tamburato vi è una camera da letto matrimoniale con una finestra a due ante stessi infissi in alluminio e vetro camera e persiana in legno, di fronte alle predette scale mediante porta in legno tamburato vi è il bagno, munito di WC lavandino e piccola vasca da bagno, lo stesso risulta pavimentato ed in parte rivestito alle pareti con piastrelle in ceramica, sempre nel bagno vi è un apertura sul soffitto con lucernaio. Proseguendo mediante piccolo corridoio pavimentato sempre in granagliato e mediante porta in legno tamburato si accede ad un'altra camera matrimoniale, stessa pavimentazione, apertura di finestra a due ante, stessi infissi in alluminio e persiana in legno, la stessa presenta notevoli distacchi di intonaco dovuti ad infiltrazione di acqua proveniente dal tetto. Impianto idrico autonomo allacciato al pubblico acquedotto. Impianto di riscaldamento mediante gas metano autonomo con caldaia posta sulla cucina, ed impianto elettrico sotto traccia con contatore autonomo. L'intero immobile ha una superficie commercial pari a mq.

**Avv. Francesca Nestri**  
Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)  
Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078  
E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)  
Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

---

158,00

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** L'immobile risale all'anno antecedente il 1967 e non risulta presente il relativo certificato di abitabilità. Le planimetrie catastali non risultano conformi con lo stato dei luoghi e pertanto necessitano di aggiornamento, il cui costo è stato stimato dal CTU in €. 1.200,00, come meglio specificato nella perizia.

**CONFINI:** pubblica Via Ronconi - **OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS.**

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il bene risulta libero da persone.

Valore del lotto: €. 93.600,00 (novantatremilaseicento/00)

**Prezzo base:** €. 44.752,50 (quarantaquattromilasettecentocinquantadue/50)

**Offerta minima:** (75% del prezzo base): €. 33.564,38 (trentatremilacinquecentosessantaquattro/38)

**Rilancio minimo in caso di gara:** €. 1.000,00 (mille/00)

***LA VENDITA AVVERA' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:***

- Tutte le notizie e i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso di vendita sono desunti dalla perizia redatta dal Geom. Mirco Bacelli prodotta agli atti della procedura esecutiva, cui si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri gravanti a qualsiasi titolo sui beni stessi nonché per maggiori informazioni e dettagli, che l'offerente dovrà preventivamente consultare reperendola, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).
- Il Custode Giudiziario è l'Istituto Vendite Giudiziarie Perugia, tel. 075-5913525, pec: [istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it](mailto:istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it). La visita dell'immobile può essere prenotata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> cliccando sull'apposito tasto nella scheda di inserzione dell'immobile.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D. M. n. 32 del 26.02.2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità

**Avv. Francesca Nestri**

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)

Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

---

alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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

4) L'offerta, a pena d'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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

5) **Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente la celebrazione dell'asta** mediante 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 si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Grazia e Giustizia.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

7) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale/partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); all'offerta dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale e in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonchè allegata la fotocopia del suo

**Avv. Francesca Nestri**

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)

Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

---

documento di identità e del codice fiscale. Per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

- Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in aggiunta a quella dell'offerente.

- Se l'offerente è interdetto, e/o inabilitato, e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica unitamente alla copia del provvedimento di nomina; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in aggiunta a quella dell'offerente;

- 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;

- Se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata copia, anche per immagine, della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- Se l'offerta viene 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 (l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché la riduzione sia nei limiti di 1/4;

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

**Avv. Francesca Nestri**

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)

Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

- 
- e) l'espressa dichiarazione sottoscritta dall'offerente di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso, da allegare all'offerta; nella stessa dichiarazione dovrà essere indicato lo stato civile dell'offerente (celibe/nubile o coniugato ed in che regime – separazione/comunione dei beni);
- f) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali, nel qual caso dovrà essere allegata la relativa richiesta, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale andranno depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- g) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico bancario attestante il versamento dell'importo della cauzione sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dalla legge;
- i) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dalla legge;
- l) L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia.
- 8) L'offerta dovrà essere munita di bollo da €. 16,00 da pagare con modalità telematica salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di 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 [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).
- 9) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- 10) **La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto e andrà versata**

**Avv. Francesca Nestri**  
Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)  
Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078  
E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)  
Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

---

**esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente IBAN: IT71X0306911884100000010203 intestato al gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico srl. con la seguente causale “Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 174/2017 Tribunale di Perugia – cauzione lotto unico”.**

11) La cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell’offerta. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto, l’offerta sarà considerata inammissibile.

12) In caso di mancata aggiudicazione e all’esito 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

13) L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati

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

15) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell’ordinanza e nel presente avviso di vendita.

16) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 al numero di telefonia mobile indicato nell’offerta.

**In caso di offerta unica**

**Avv. Francesca Nestri**

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)

Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

---

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

**In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 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 nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; i rilanci minimi non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.** Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori

**Avv. Francesca Nestri**

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)

Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

- 1) Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.
- 2) Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di 1/4:
  - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

**PRESCRIZIONI ULTERIORI**

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

18) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

20) 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

**Avv. Francesca Nestri**

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)

Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

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.

21) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

22) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte

**Avv. Francesca Nestri**

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)

Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

---

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.

**23) Salvo quanto previsto al punto successivo, 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 sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.**

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

25) 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 dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

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

27) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

28) 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.

29) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina prevista dall'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

31) 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 con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

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

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

34) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo

**Avv. Francesca Nestri**

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: [fnestri@societaavvocatieco.it](mailto:fnestri@societaavvocatieco.it)

Pec: [francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:francesca.nestri@avvocatiperugiapec.it)

---

tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.

2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

35) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

36) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale ordinario di Perugia, presso i siti internet <https://pvp.giustizia.it> e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), presso il Custode Giudiziario IVG tel. 075-5913525, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Francesca Nestri, Via Carlo Liviero, 2/D, Città di Castello (PG), previo appuntamento telefonico al numero 075/8559880.

37) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Città di Castello, 14.04.2026

*Il Professionista Delegato - Avv. Francesca Nestri*