

STUDIO LEGALE

*Avv. Camilla Carpagnano*

Via dell'Acquario, 38 – 06131 PERUGIA  
Tel. e Fax 075/3720820 cell. 328/2166218  
camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**Avviso di vendita delegata R.G. n. 125/2023**

**G. E. Dott.ssa Sara Fioroni**

La sottoscritta Avv. Camilla Carpagnano, con studio in Perugia, via dell'Acquario 38 (tel. 075/3720820, cell: 328/2166218 - fax 075/3720820 - mail: [avv.carpagnanoc@hotmail.com](mailto:avv.carpagnanoc@hotmail.com) - PEC: [camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it](mailto:camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it)), professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Perugia, nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 125/2023, giusta ordinanza del 19/09/2024

**AVVISA**

che il giorno **30/07/2026** alle ore 10:30 si procederà tramite il portale **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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;

la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c.; l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità asincrona.

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà 1/1, su capannone artigianale e annessa corte pertinenziale esclusiva, sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), Loc. Madonna del Gambero.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, Particella 14, Loc. Madonna del Gambero, piano T, Cat. D/1, Rendita Euro 7.556,00;

e al Catasto Terreni al Foglio 28, Particella 14, Ente urbano di m<sup>2</sup> 5.530.

**Confini:** Il lotto confina con: Part. 13 catastalmente intestata a Omissis., Part. 476 catastalmente intestata a Omissis, Partt. 507-528 catastalmente intestate alla stessa proprietà, salvo altri.

**Possesso:** E' emerso un contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato tra omissis in data 29.06.2016, registrato a Perugia il 21.07.2016 al n. 16253 serie 1T. La durata della locazione è stabilita in anni 6, rinnovabile tacitamente ogni sei anni, con decorrenza 29.06.2016 e scadenza 28.06.2028. Canone di locazione fissato dal CTU con relazione integrativa del 06/05/2024 in € 23.260,00 oltre IVA.

Allo stato, pertanto, il compendio immobiliare in parola risulta occupato con titolo (contratto di affitto di ramo d'azienda) opponibile alla procedura.

Il GE ha escluso i beni mobili dalla vendita non essendo pertinenza.

**Regolarità Urbanistico e/o catastale:**

STUDIO LEGALE

*Avv. Camilla Carpagnano*

Via dell'Acquario, 38 – 06131 PERUGIA  
Tel. e Fax 075/3720820 cell. 328/2166218  
camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it

**In riferimento alle citate particelle n. 507 e n. 528 antistanti l'accesso principale si precisa come, ancorché intestate alla società esecutata, trattasi di aree da cedere al Comune come previsto da convenzione e pertanto correttamente escluse dal pignoramento e conseguentemente dalla valutazione.**

**Si precisa che l'atto di cessione non si è perfezionato in quanto le particelle sopra dette sono gravate da formalità pregiudizievoli.**

**Si rimanda alla CTU.**

**Gli accertamenti eseguiti in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi:**

**- Concessione edilizia n. 204 del 16.09.1987 per "costruzione di un capannone artigianale in Loc. Madonna del Gambero";**

**1° Variante del 31.10.1988 per "variante alla C.E. n. 204/87 per lavori di ampliamento";**

**2° Variante del 26.02.1990 per "variante alla C.E. n. 204/87 per lavori di ampliamento";**

**D.I.A. n. 197 del 29.04.2007 per "ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/98";**

**Permesso di costruire in sanatoria n. 39 del 07.02.2008 per "realizzazione di una tettoia su opificio artigianale";**

**D.I.A. in variante n. 214 del 09.11.2010 "per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/98;**

**S.C.I.A. prot. n. 8755 del 31.03.2021 per "variazione della distribuzione interna e chiusura di alcune finestre in ottemperanza alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e individuazione dei parcheggi esterni".**

**Agibilità: In riferimento al fabbricato sub-stima, risulta essere stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità pratica n. 204/1987 del 16.07.1991 e successiva Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità prot. n. 18298 del 08.07.2021.**

**Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale:**

A seguito del sopralluogo effettuato, il compendio immobiliare in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta urbanisticamente e catastalmente conforme, ad eccezione della piccola tettoia parzialmente tamponata realizzata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest dell'edificio. Tale struttura non sarà oggetto di valutazione in quanto priva del necessario titolo autorizzativo. Si segnala che la tettoia presente sul lato Ovest dell'edificio, autorizzata con permesso di costruire in sanatoria n. 39/2008, non risulta riportata nella planimetria catastale.

**Destinazione urbanistica**

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 7 rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino in data 02.02.2024, il terreno distinto in Catasto al Foglio 28 con la particella 14, agli effetti dei vigenti Strumenti Urbanistici, risulta avere la seguente destinazione:

STUDIO LEGALE

*Avv. Camilla Carpagnano*

Via dell'Acquario, 38 – 06131 PERUGIA  
Tel. e Fax 075/3720820 cell. 328/2166218  
camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it

**Zona D1: SC max = 50% ( o 60%) di SF; SCF max = 60% della SF per i soli lotti con SF maggiore di 20.000 mq; H max = 15,00 m. Tale Altezza potrà essere derogata per la realizzazione di impianti tecnologici.**

Secondo quanto indicato in CTU l'immobile risulta regolare. Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**

**€ 277.425,00**

**(euro duecentosettantasettemilaquattrocentoventicinque/00)**

**deposito per cauzione pari al 10% del prezzo offerto;**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta):**

**€ 208.068,75 (Euro duecentoottomilazerossantotto/75)**

\* \* \* \* \*

I beni sopra indicati ed il loro stato sono meglio descritti nelle relazioni di stima agli atti della procedura a firma dell'esperto, consultabile dall'offerente sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche), alla quale si fa espressamente rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**CUSTODE:** Istituto Vendite Giudiziarie, Distretto Corte di Appello di Perugia Via A. Biagini 5, 06134 Ponte Felcino -PG-, tel: 075/5913525, [ivgumbriaimmobili@pec.it](mailto:ivgumbriaimmobili@pec.it).

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

1. La vendita verrà esperita nella modalità Vendita senza incanto, avrà luogo in un unico Lotto come sopra descritto, al prezzo base indicato.
2. Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 cpc.
3. Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>;
4. 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>;
5. **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo**

**incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015;**

6. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
7. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale 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.;

**ULTERIORI MODALITA' DI MPRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

8. L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
  - a) per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, se coniugato il regime patrimoniale, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta); se l'offerente è coniugato e 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;
  - b) per le società: la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione nel registro delle imprese, la sede, il Codice fiscale e la partita iva, le generalità del legale rappresentante con l'allegazione del certificato del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente o la delibera di conferimento dell'incarico ed il recapito telefonico;
  - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - d) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - e) 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, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
  - f) 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.

STUDIO LEGALE

*Avv. Camilla Carpagnano*

Via dell'Acquario, 38 – 06131 PERUGIA  
Tel. e Fax 075/3720820 cell. 328/2166218  
camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it

- g) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
  - h) l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio in Perugia; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.
  - i) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul seguente conto corrente intestato a ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA presso BANCA SELLA SPA IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440. CAUSALE: "Tribunale di Perugia E.I 125/2023, LOTTO UNICO, versamento cauzione". Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata alla offerta. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.
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.

**SPESE**

10. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo presumibile 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 dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

**SALDO PREZZO**

11. Salvo quanto disposto nel 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. 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

STUDIO LEGALE

*Avv. Camilla Carpagnano*

Via dell'Acquario, 38 – 06131 PERUGIA  
Tel. e Fax 075/3720820 cell. 328/2166218  
camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it

- riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);
12. ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un 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: - a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione; - 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 predeuzioni 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;
  13. il delegato dovrà 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.
  14. in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione;
  15. il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
  16. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando.

**ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

STUDIO LEGALE

*Avv. Camilla Carpagnano*

Via dell'Acquario, 38 – 06131 PERUGIA  
Tel. e Fax 075/3720820 cell. 328/2166218  
camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it

17. 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 presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;
18. 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, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

**In caso di offerta unica:**

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

**In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **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. 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; €

STUDIO LEGALE

*Avv. Camilla Carpagnano*

Via dell'Acquario, 38 – 06131 PERUGIA  
Tel. e Fax 075/3720820 cell. 328/2166218  
camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it

1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 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 festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

**PRESCRIZIONI ULTERIORI**

- 1) 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;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) 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 speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) 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;

STUDIO LEGALE

*Avv. Camilla Carpagnano*

Via dell'Acquario, 38 – 06131 PERUGIA  
Tel. e Fax 075/3720820 cell. 328/2166218  
camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it

5) 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.

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

**ULTERIORI PRECISAZIONI**

- A) 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;
- B) 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;
- C) 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;
- D) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e

STUDIO LEGALE

*Avv. Camilla Carpagnano*

Via dell'Acquario, 38 – 06131 PERUGIA  
Tel. e Fax 075/3720820 cell. 328/2166218  
camilla.carpagnano@avvocatiperugiapec.it

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;

- E) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art.586 c.p.c, compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
- F) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- G) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità on line;
- H) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- I) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- J) tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E., o a cura del Cancelliere o del G.E., sono eseguite dal professionista delegato.
- K) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
- L) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 20/05/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Camilla Carpagnano

