

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 4/2025 R.G.E.

promossa da

CONDOMINIO BUFALINI 15

contro

ARCOBALENO SRLS

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Barbara Tiberi, con studio in Perugia, Via Danzetta 14, in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Perugia Dott.ssa Fioroni in data 18/11/2025

RENDE NOTO CHE

il giorno 20/10/2026 ore 16.00

presso il suo studio in Perugia Via Danzetta 14, procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità di vendita telematica asincrona ex art. 24 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Dott. Ing. Marco Pauselli alla quale si rinvia, consultabile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astalegale.net

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (1/1) intestati alla Società Arcobaleno Srls con sede in San Giustino, Via Ottavio Bufalini n. 13 costituiti da negozio al piano terra e garage al piano primo sottostrada. Al catasto fabbricati di San Giustino la proprietà è così individuata:

- Foglio 36 part. 608 sub. 71 (negozio), Via Giovanni Ottavio Bufalini n. 13 e 15, piano terra, categoria C/1 di classe 6°, consistenza mq. 217 (superficie catastale totale mq. 250) e rendita di € 4.964,75.
- Foglio 36 part. 608 sub. 75 (garage) via Giovanni Ottavio Bufalini al momento s.n.c., piano primo sotto strada, categoria C/6 di classe 2°, consistenza mq. 76 (superficie catastale totale mq. 67) e rendita di € 184,48.

L'area ove insiste l'edificio, al Catasto Terreni è individuata al Foglio 36 part. 608 (ente urbano).

Il bene è rappresentato dalla quota intera di due unità immobiliari con destinazione, la prima, di negozio e la seconda di garage, entrambe facenti parte di un edificio pluripiano di tipo condominiale con corte circostante, posto in area completamente urbanizzata e ben servita sia dal punto di vista della viabilità di collegamento comunale che per quanto concerne la possibilità di parcheggio. Nello specifico, il negozio che è posto al piano terra, si compone di un grande vano con due servizi igienici per gli avventori (bagno ed antibagno) ed uno, anch'esso con antibagno,

per il personale (oltre a vani per gli impianti tecnologici). Il garage si trova al piano primo sottostrada, ha ingresso dalla corsia condominiale ed è ubicato sotto la superficie del negozio (alcuni impianti del negozio sono collocati proprio all'interno del garage). L'edificio, nella sua consistenza volumetrica complessiva, è stato realizzato negli ultimi anni del secolo scorso (prima autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale nel 1993). Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo residenziale civile, con la presenza di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc..., ubicati tutti nelle immediate vicinanze e quindi facilmente raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi pubblici o privati. L'edificio è stato realizzato con struttura portante (travi e pilastri) in cemento armato, la tamponatura è di tipo a cassa vuota in laterizio ed il paramento esterno è intonacato e tinteggiato. I solai orizzontali ai vari piani sono in laterocemento e la copertura, anche essa in laterocemento, è di tipo a falde inclinate (a capanna). Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno naturale e con vetri termici e tapparelle in pvc a stecche rigide. Al piano terra le vetrine sono in ferro verniciato ed i vetri di tipo antisfondamento. Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che il pavimento dell'intero negozio è in monocottura su tutti i vani che lo compongono, ad eccezione dei servizi igienici dove, invece, è in gres porcellanato; i battiscopa nei vari locali sono in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice parte a tempera e parte di tipo lavabile in tutti i locali tranne che nei servizi igienici, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte. Nel locale principale alcuni elementi in muratura formano il "bancone" per la somministrazione di alimenti. L'intera vetrina e le porte di accesso sono in ferro verniciato e sono dotate di vetro antisfondamento; gli infissi delle porte interne sono in legno tamburato verniciato. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dall'esterno, attraverso le superfici che costituiscono la corte dell'edificio e che lo delimitano su tutti i lati. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare (negozio) è complessivamente pari a mq. 245,00. L'altezza utile interna di tutta la superficie è di ml. 3,20. Il CTU non ha potuto verificare il funzionamento dei vari impianti in quanto sia il negozio sia il garage sono al momento privi di allacci alle varie forniture; ha potuto comunque accertare che sono realizzati nel rispetto delle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca di costruzione dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ad aria forzata, con caldaia alimentata a gas metano. Completa la proprietà un locale avente destinazione garage e magazzino posto al piano seminterrato di superficie commerciale di complessivi mq. 85, altezza interna ml. 2,40. Pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera. Presenza di impianto elettrico ed idrico. All'interno del garage/magazzino sono state collocate tutte le macchine che riscaldano e raffrescano l'aria del sovrastante negozio (oggi non funzionanti per mancanza di alimentazione). Confini: il negozio confina con vano scala condominiale, corte esterna da più lati ed altri negozi. Il garage confina con la corsia condominiale, con murature contro terra su più lati e con altri garage. Gravami non eliminabili dalla procedura: nessuno.

All'esito del sopralluogo del Consulente Tecnico, le planimetrie catastali non sono risultate conformi allo stato dei luoghi. Alcune rappresentazioni della distribuzione interna non corrispondono allo stato dei luoghi e necessitano della presentazione di apposita denuncia di variazione, con un costo della pratica di € 2.000,00 circa. Nella visura catastale la toponomastica è corretta.

L'immobile risulta libero.

Valore stimato del lotto € 195.000,00

Prezzo base € 146.250,00

Offerta minima € 109.687,50

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara € 1.800,00

Il custode giudiziario preposto alla visita dell'immobile è l'IVG Perugia che provvederà ad accompagnare gli eventuali interessati, senza impegno alcuno, previa richiesta da formularsi esclusivamente sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> utilizzando l'apposito tasto "prenotazione visita immobile".

Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. alle seguenti condizioni:

- alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato;
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente:
 - dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente)
 - o 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.;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito <https://pst.giustizia.it>
- 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 www.astetelematiche.it
- 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, DM 32/2015;
- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16.00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, accedendo al sito

pst.giustizia.it tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, con carta di credito o bonifico bancario.

➤ L’offerta di acquisto criptata deve pervenire entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, mediante l’invio all’indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato “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 www.astetelematiche.it, ovvero reperibile all’interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

➤ Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica.

➤ Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato, poiché non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

➤ Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

➤ 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, 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**, dovranno 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 procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

- 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, purchè nei limiti di un quarto;
 - d) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
 - e) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - f) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - g) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
 - h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati;
 - i) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
 - j) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. - IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440, CAUSALE: ***"Tribunale di Perugia E.I. 4/2025 – lotto unico - versamento cauzione"***.
 - k) Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata all'offerta.
 - l) La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno quattro giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta; il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.
- In ogni caso 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. L'offerta dovrà altresì indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

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

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 $\frac{1}{4}$ 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 **20 Ottobre 2026 ore 16.00** il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'esame delle offerte, utilizzando il portale del gestore della vendita.

Il professionista delegato verificherà 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.

Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI

Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come segue.

In presenza di un'unica offerta:

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. 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; 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 al punto C.

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. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

C. AGGIUDICAZIONE

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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 è 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 migliore 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 prezzo e delle spese sarà di 120 giorni dalla data di aggiudicazione 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, consegnando al delegato (anche tramite PEC) 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.

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, il cui IBAN verrà comunicato dal delegato. 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.
7. Nel caso in cui il creditore procedente è un istituto di credito che ha concesso un finanziamento fondiario ex art. 41 TUB, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, potrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo, il cui importo verrà comunicato dal delegato, a mezzo bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo-prezzo, comprensivo delle spese di cui all'articolo successivo, sul c/c della procedura. L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs. N. 385/93).
8. 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. 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine da costui indicato per il saldo prezzo (in mancanza, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione), mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
9. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. 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 21/11/2007 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).

10. 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, o in mancanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione

11. Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal professionista; 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.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

- 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. 6/6/2001 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.
- 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, 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 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, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.
- Nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina dell'art. 46 DPR 380/01, purché presenti domanda di

concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- L'immobile è 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.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario nominato, Istituto Vendite Giudiziarie Perugia, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 comma 7 DM 227/15 saranno a carico dell'aggiudicatario.
- Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- ✓ pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi degli artt. 490, co. 1° e 631-bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nell'ordinanza di vendita.
- ✓ Pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società Astalegale.net in virtù della convenzione sottoscritta il 11/12/2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19/12/2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento;

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato o dal custode giudiziario IVG Perugia (tel. 075.5913525 – email: visite@ivgumbria.com) o accedendo al sito internet www.astalegale.net.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Perugia, 03/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Tiberi