

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**Avviso di vendita delegata senza incanto**  
**Vendita telematica con modalità asincrona**

\*\*\*

**Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 185/2024**

**Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni**

**Creditore procedente: OMISSIS**

**Debitore esecutato: OMISSIS**

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia**

**Gestore della vendita telematica: Astalegale.net**

**Delegato alla Vendita: Avv. Chiara Pettirossi**

\*\*\*

La sottoscritta Avv. Chiara Pettirossi (C.F. PTTCHR75E67D786N), professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc, giusta ordinanza del 19/05/2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni, nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare **n. 185/2024 R.G.E.**

**AVVISA**

Che il giorno **27 OTTOBRE 2026 ALLE ORE 12:00** si terrà la

**I° VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato.

La vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 cpc e dall'art. 161-ter disp. Att. Cpc e che l'eventuale gara avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

***Lotto unico:***

Diritti di proprietà pari a 1/1 di porzione immobiliare di tipo residenziale compresa in un edificio di maggiore consistenza con altre due unità immobiliari appartenenti ad altri soggetti, ubicato nel Comune di Gubbio, Frazione Casamorcia, Via dell'Assino n. 364. La porzione immobiliare si compone di quattro livelli così descritti: piano terra adibita a garage di mq. 35,00 commerciali, primo piano appartamento di mq 70,00 commerciali composto di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno e due camere; abitazione al piano secondo e soffitta, entrambe allo stato grezzo in corso di costruzione ed attualmente inaccessibili in quanto non è stata realizzata la scala di accesso che era stata prevista nel progetto di ristrutturazione approvato con Permesso di Costruire n. 395 del 27/09/2004, titolo autorizzativo scaduto e non più efficace. Al catasto fabbricati del Comune di Gubbio l'immobile è censito al Foglio n. 137: - particella n. 119 sub 4 graffato con la partic. n. 366 sub 6 (abitazione piano primo) Cat. A/3 classe 2 consist. 4,5 vani superficie 85 mq; rendita cat. € 267,27; - particella n. 119 sub 5 graffato con la partic. n. 366 sub 7 (abitazione al secondo piano e soffitta al terzo piano) Cat. A/3 classe 2 vani 3,5; rendita cat. € 207,87; - particella n. 366 sub 5, (garage al piano terra) C/6 classe 2 consistenza mq. 33; rendita cat. € 61,35. Le particelle 366 sub 5, 366 sub 6 e 366 sub 7 hanno diritti comuni sulla corte pertinenziale esterna individuata con il Foglio n. 137 particella n. 366 sub 4.

Il CTU riferisce che l'immobile, limitatamente all'abitazione del primo piano, è in normali condizioni di manutenzione. L'abitazione del secondo piano e la soffitta del terzo piano sono completamente allo stato grezzo, in quanto i lavori di ristrutturazione non sono stati mai iniziati.

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario esecutato.

***Verifica regolarità edilizia e urbanistica :***

L'edificio è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 364 del 02/12/1992
- Permesso di costruire n. 395 del 27/09/2004. Si evidenzia che il permesso di costruire non ha mai dato luogo alla realizzazione delle opere edilizie in oggetto. Pertanto, i lavori previsti con il predetto titolo autorizzativo, ormai scaduto e non più efficace, dovranno essere autorizzati con presentazione di nuova pratica edilizia.

L'immobile è stato accatastato in data 09/03/2004 prot. PG0065759.

Il CTU rileva che le planimetrie catastali sono conformi soltanto per quanto riguarda l'abitazione del primo piano ed il garage a piano terra. Le planimetrie, sia dell'abitazione che del sottotetto rispettivamente al secondo e al terzo piano, non sono conformi in quanto rappresentano l'unità immobiliare come era stata progettata ai fini urbanistici, mai i lavori non sono mai stati iniziati, in sintesi è stato eseguito l'accatastamento ancor prima di effettuare i lavori. Il secondo e terzo piano sono privi di tramezzature, impianti, servizi igienici ecc. Sono dotati solo delle mura perimetrali.

L'immobile è identificato al P.R.G. Parte Strutturale del Comune di Gubbio come Ambiti a pianificazione attuativa pregressa. L'area non è soggetta a vincoli paesaggistici ambientali.

***Stato di occupazione dell'immobile:***

Il CTU riferisce che l'immobile attualmente è occupato dal proprietari esecutato.

I diritti saranno posti all'incanto al prezzo base di

**VALORE DEL LOTTO: € 79.000,00 (settantanovemila/00)**  
**PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00 (settantanovemila/00)**  
**OFFERTA MINIMA: € 59.500,00 (cinquantanovemilacinquecento/00)**  
**RIALZO MINIMO IN GARA € 1.800,00 (milleottocento/00)**

Per una più ampia e dettagliata descrizione ed identificazione dell'immobile posto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla relazione del Consulente Tecnico Geom. Claudio Ceci datata 22/09/2025 agli atti della presente procedura espropriativa immobiliare che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://spazioaste.it>.

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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Chiara Pettirossi ai seguenti recapiti: tel.: 0758010388 o a mezzo mail all'indirizzo: [c.pettirossi@ponti-pettirossi.it](mailto:c.pettirossi@ponti-pettirossi.it) oppure il Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800 ( dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 ); o a mezzo

mail all'indirizzo: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com); [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com).

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

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita** esclusivamente in via telematica con le modalità di seguito indicate.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, lo stato civile, 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), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine per il versamento del saldo 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto che dovrà risultare accreditata sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita già al momento del deposito dell'offerta **a pena di inefficacia dell'offerta**;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto

pagamento) tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato) 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, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Alla vendita può partecipare chiunque tranne l'esecutato.

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

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

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

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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli

ammessi alla gara riceveranno, trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

### **Versamento della cauzione**

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

Banca Sella – filiale telematica di Biella

IBAN: IT 75A0326822300052136399670

intestato a Astalegale.net Spa.

CAUSALE: *“Tribunale di Perugia E.I. 185-2024 Lotto Unico Versamento cauzione”*

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerta telematica va presentata in bollo da € 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp>.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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 esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato

nel modulo di offerta.

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

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “*Tribunale di Perugia E.I. 185-2024 Lotto Unico Versamento cauzione*”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al proprio portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

## **GARA TELEMATICA DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: 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; il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o comunque nel presente avviso di vendita; il professionista delegato, referente della procedura, 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 indicato 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 consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al Giudice dell'Esecuzione 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**

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

### **La gara si svolgerà con modalità asincrona ed avrà inizio il giorno 27 OTTOBRE 2026 alle ore 12:00.**

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; 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**; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate 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, 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 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

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

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.

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

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 anche tramite pec, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con

sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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. In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerente, liberando il debitore. In tal caso, nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

#### **SPESE**

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, 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. 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**

Il 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. Nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Professionista Delegato o al Giudice dell'Esecuzione le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs n. 231 del 21/11/2007 (attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca scritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà: a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro

l'udienza 569 cpc; 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 comunque essere trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 cc, diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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 cpc, con incameramento della cauzione; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 co. 4 cpc.

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. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o nell'avviso di vendita.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985 come Integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001. 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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario lo richieda, 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, compresa l'Iva se dovuta, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal GE (o in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15.10.2015 n. 227.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet autorizzato dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - <https://spazioaste.it>.

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

La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss cpc 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 in Bastia Umbra (PG) Via O.Palme 38 - tel 075/8010388.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, presso il Custode giudiziario (Istituto vendite giudiziarie di Perugia tel 075/5913525) o presso il Professionista delegato alla vendita Avv. Chiara Pettirossi (tel. 075/8010388).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, li 8 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Pettirossi