

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 159/2025 R.G.E.

GIUDICE DOTT.SSA FIORONI SARA
DELEGATO ALLA VENDITA DOTT. ALBERTO ROCCHI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Alberto Rocchi, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 16/06/2026 a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2027 alle ore 10:30**, presso il proprio studio in Via Archimede 3 Fraz. Ponte San Giovanni (PG), tramite la piattaforma web www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica Astalegale.net si terrà la vendita senza incanto con modalità di vendita asincrona telematica ex art. 24 D.M. n. 32/2015 con gara in caso di più offerenti, del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà per una quota di 1/1 delle unità immobiliari site nel Comune di Castiglione Del Lago (PG), Località Piana - Trasimeno I n. SNC, Frazione Rigutini n. 6, costituite da: A) Abitazione di tipo civile, costituita da un piano terra con corte, composta da un ingresso con un ampio vano utilizzato come cucina-pranzo-soggiorno, un disimpegno, un bagno, una camera da letto, di superficie commerciale mq. 55,92, e da una corte esterna (graffata), identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Del Lago, al Foglio n. 26, Particella n. 1005, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 2,5, piano T, Superficie Catastale Totale 54 mq. e Totale escluse aree scoperte 47 mq, Rendita €. 193,67.

Si evidenzia in perizia che l'immobile si trova al momento del sopralluogo in un cattivo stato di conservazione e manutenzione, lo stesso dicasi per tutti gli impianti tecnici; è necessaria una rimbiancatura di tutte le pareti e corre l'obbligo del controllo della messa a norma di tutti gli impianti: elettrico, idrico e riscaldamento.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a nord ovest con la p.lla di proprietà omissis, a nord est con la p.lla n. 1009 e a sud ovest con la p.lla n. 1007 parti comuni del complesso immobiliare e a sud est con la p.lla n. 1006 della medesima proprietà esecutato, salvo altri.

B) Corte, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione Del Lago, al Foglio n. 26, Particella n. 1006, Categoria F/1 (area urbana), Senza Classe, Consistenza 48 mq., Senza Reddito.

L'unità immobiliare, costituita da una piccola rata di terreno posta a fianco alla corte di pertinenza dell'abitazione, allo stato attuale è coperta da uno strato erboso e su di esso insiste il bombolone per il gas GPL e i relativi contatori.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a nord ovest con la p.lla n. 1005 della medesima proprietà, a nord est con la p.lla n. 1009 e a sud ovest con la p.lla n. 1007 parti comuni del complesso immobiliare, salvo altri.

Oltre i prop

Catasto Terreni al Foglio n. 26 del Comune di Castiglione Del Lago, come part.lla n. 1009, di superficie mq. 283.

Nell'ambito dell'unità immobiliare A), l'area coperta dal fabbricato oggetto di esecuzione, unitamente al resto dell'area esterna di pertinenza dell'edificio, è censita nel Catasto Terreni al Foglio n. 26, p.lla n. 1005, come ente urbano di mq. 195.

Nell'ambito dell'unità immobiliare B), contemporaneamente la stessa particella è censita nel Catasto Terreni al Foglio n. 26, p.lla n. 1006, come ente urbano di mq. 48.

Regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile: in perizia si accerta che il fabbricato - alloggi unifamiliari a schiera - su cui sono poste le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato edificato nel corso dell'inizio degli anni duemila a seguito delle seguenti successive autorizzazioni:

- Permesso di costruire n. 284 del 13/12/2005, e Prot. N. 41872;
- Permesso di costruire in variante al PDC n. 284/05 del 08/06/2006, e Prot. N. 20242
- Denuncia d'Inizio di Attività in variante al PDC n. 284/05 del 02/11/2006, e Prot. N. 37592
- Denuncia d'Inizio di Attività in variante al PDC n. 284/05 del 03/05/2007, e Prot. N. 15421

Si legge in perizia che non risulta rilasciato nessun Certificato di agibilità riguardante l'unità immobiliare eseguita, anche se è stato regolarmente richiesto dal direttore dei lavori e dal rappresentante della ditta costruttrice, e non è presente alcun certificato energetico. Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trova a oggi l'immobile, non emerge alcuna difformità.

La perizia evidenzia che risultano a carico dei beni oggetto del pignoramento i seguenti vincoli:

- Zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale o archeologico e monumentale ai sensi del D.LGS n. 42/2004;
- Zona ricadente nell'ambito "B" circumiacuale e isole, ai sensi dell'art. 19 e "F" degli insediamenti, ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. del Piano di Bacino del Fiume Tevere Il Stralcio Funzionale per il Lago Trasimeno – P.S. 2 approvato con DPCM del 19/07/2002;
- Zona ricadente in ambito dei Siti di Interesse Comunitario "Natura 2000" (SIC, ZPS) del P.T.C.P.;

Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare esiste il condominio. Non è presente un regolamento di condominio, è stato nominato solo un gestore delle parti comuni individuato tra i proprietari, non c'è quindi una tabella millesimale ma le spese vengono ripartite per unità immobiliari.

Stato di occupazione: alla data della perizia, le unità immobiliari non risultano abitate, ma sono nel possesso del debitore esecutato.

Si consiglia di rivolgersi al Custode per ulteriori ed aggiornate informazioni al riguardo, anche concernenti le spese condominiali non pagate dal debitore negli ultimi due anni che restano eventualmente a carico dell'aggiudicatario.

Per informazioni relative agli immobili in esecuzione, anche ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica, si rimanda in ogni caso alla relazione peritale di stima agli atti della procedura che deve essere consultata dall'offerente, il quale si ricorda deve allegare all'offerta telematica l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazione peritale, e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabile consultabile sul portale delle Vendite Pubbliche [https://pvp.giustizia.it/p](https://pvp.giustizia.it/pvp)

FISSA

Il LOTTO UNICO è posto in vendita al PREZZO BASE di Euro 48.500,00 (quarantottomilacinquecentoeuro/00)=

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) di Euro 36.375,00 (trentaseimilatrecentosettantacinqueeuro/00)=

Rilancio minimo: 1.000,00 euro (milleeuro/00)=

La cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Ognuno, tranne il debitore, può presentare un'offerta telematica di acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero 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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno 12 Gennaio 2027** ovvero il giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta di acquisto va presentata in bollo da euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pvt.giustizia.it e allegando la ricevuta del pagamento all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

All'offerta telematica deve essere allegata inoltre la copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come di seguito specificato;

Per le persone fisiche, allegare la copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale (fronteretro). Se l'offerente è coniugato deve essere allegata la dichiarazione del regime patrimoniale, con l

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

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

SI PRECISA

che 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.;

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita intestato a **Astalegale.net SpA** presso Banca Sella – filiale telematica di Biella utilizzando il seguente **IBAN IT75A0326822300052136399670** con causale **"Esec. Immob. RGE n. 159/2025, Tribunale di Perugia, versamento cauzione"**.

La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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

La ricevuta del bonifico effettuato, completa del numero CRO di identificazione del versamento, dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; si consiglia di effettuare il bonifico della cauzione con congruo anticipo rispetto al giorno in cui si deposita l'offerta telematica.

All'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito, dal gestore della vendita telematica, ai soggetti offerenti non aggiudicat

3) 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;

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione 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.

Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate dal delegato e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, o ad IVA se e ove dovuta, nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione mediante apposita dichiarazione contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice;

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

6) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- 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

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

7) 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; 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, comma 4, c.p.c.;

8) 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;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita;

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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, 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.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

La vendita si svolgerà nella modalità telematica asincrona così come definita dall'art. 2, comma 1, lett. h), del DM 32/2015 il quale prevede che nello svolgimento della gara i rilanci vengano formulati, esclusivamente in modalità telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

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,

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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'acquisito 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;

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.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, e nel caso di offerte tutte uguali in termini di prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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 dichiar

vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti 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.

RENDE NOTO

a) che 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 decreto del Presidente della Repubblica 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) che 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) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come

integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

f) che, 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 alla approvazione del progetto di distribuzione;

g) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, con l'ordinanza di delega e il presente avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line;

h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art.6 D.Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.

i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse;

l) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

Si specifica che 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 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

VISIONE DEGLI IMMOBILI

Il custode giudiziario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di PERUGIA offre a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita, esclusivamente mediante apposita richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile";

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c.;
- 2) 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 nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia, come prorogata in data 28.05.2026 con provvedimento Prot. n. 204/2026;

Maggiori informazioni relative alla procedura esecutiva, alla perizia e ai suoi allegati, potranno essere fornite a chiunque vi abbia interesse presso il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo ivg@ivgumbria.com; presso il professionista delegato alla vendita Dott. Alberto Rocchi ai seguenti recapiti: tel.: 0755736668 o a mezzo mail all'indirizzo dott.rocchialberto@gmail.com; presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Perugia; presso i seguenti siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp> www.astalegale.net www.spazioaste.it

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Perugia, lì 14/09/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Alberto Rocchi