



TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione terza civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 67/2025 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Giulia Busti**

Professionista delegato alla vendita e referente per la vendita telematica: **Dott. Francesco Lubello**

Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (Ricco Giuseppe & C. s.p.a.)**

Gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie Inlinea**

spa Esperto stimatore: **Geom. Massimo Mezzasoma**

Il sottoscritto Francesco Lubello (C.F. LBLFNC80R16F844M), Dottore Commercialista in Perugia, con studio in Perugia (PG) , via A. Blasi, 32 (P.E.O. francesco@studiolubello.it ; P.E.C. lubellofrancesco@pec.it), Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. giusta ordinanza di vendita del 18 giugno 2026 del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Perugia, Dott.ssa G. Busti

AVVISA

che il giorno 15 gennaio 2027 alle ore 11:00, presso il proprio studio professionale in Perugia (PG), via A. Blasi, 32, sarà posto in vendita SENZA INCANTO, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., il/i bene/i immobile/i, appresso descritto/i, in un lotto UNICO; che la vendita avverrà con le modalità telematiche prescritte dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. del 26 febbraio 2015, n. 32

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti posti in vendita: diritto di piena ed esclusiva proprietà (1/1) spettante all'esecutata sugli immobili di seguito identificati

Ubicazione dei beni: Piegaro (PG), Vocabolo Riolo/Palombaro del Cieco

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, Comune di Piegaro,
 - foglio n. 18, particella n. 3 sub. 1, cat. D/1, R.C. € 2.060,92;
 - foglio n. 18 particella n. 3 sub. 3, cat. F/1, mq 1.024;
 - foglio n. 18 particella n. 420 sub. 4, cat. D/1, R.C. € 2.682,00;
 - foglio n. 18 particella n. 420 sub. 5, cat. F/5, mq 156;
 - foglio n. 18, particella n. 1283 sub. 1, cat. D/1, R.C. € 585,00;
 - foglio n. 18 particella n. 1283 sub. 2, cat. F/5, mq 72;
 - foglio n. 18 particella n. 1284, cat. F/1, mq 78;
- Catasto Terreni, Comune di Piegaro,
 - foglio n. 18, particella n. 3 Ente Urbano mq 3.173;
 - foglio n. 18 particella n. 420 Ente Urbano mq 1.222;
 - foglio n. 18 particella n. 1283 Ente Urbano mq 370;
 - foglio n. 18 particella n. 1093 Ente Urbano mq 850;
 - foglio n. 18 particella n. 415, seminativo classe 2, mq 710;

Descrizione: Compendio immobiliare a destinazione artigianale/commerciale costituito da due corpi di fabbrica ed aree di terreno con potenzialità edificatoria residuale; il tutto sito in Comune di Piegaro, Voc. Riolo.

Il compendio si sviluppa su un'area di terreno disposta in unico corpo di catastali mq 6.403, interamente inserita in zona di P.R.G. "D4 – Zona Commerciale e artigianale", per la quale è previsto un indice di edificabilità pari al 45% della superficie fondiaria.

Il FABBRICATO n. 1, insistente sulla particella 3, è posizionato nella parte terminale del compendio, si sviluppa su unico piano per complessivi mq 615 circa ed è attualmente vuoto, con destinazione magazzino/stoccaggio.

L'edificio presenta copertura in lastre di eternit, per la quale la perizia prevede i costi di rimozione, smaltimento e rifacimento.

Il FABBRICATO n. 2, insistente sulle particelle 420 e 1283, è posizionato sul fronte della via pubblica e si sviluppa su unico piano a diverse altezze.

Nel corpo fronte strada si rilevano una zona uffici ed una zona ex mostra; il blocco posto nella zona retro è utilizzato come magazzino/stoccaggio.

Sull'edificio risultano realizzate superfici in assenza di titoli edilizi, per le quali la perizia valuta la potenziale sanabilità con le precisazioni e limitazioni ivi indicate.

Stato di occupazione attuale: LIBERO, non essendo stati riscontrati titoli che ne attestino l'occupazione da parte di terzi.

Situazione urbanistica, edilizia e/o catastale: l'intestazione catastale dei beni posti in vendita è corretta; le planimetrie catastali depositate risultano DIFFORMI dallo stato di fatto.

Nell'edificio particella 3 le difformità riguardano perlopiù diverse ripartizioni interne, mentre nell'edificio particelle 420/1283 riguardano diverse consistenze ed ingombri.

Per la particella 1093, censita al Catasto Terreni come Ente Urbano, dovrà essere presentata pratica DOCFA per la classificazione in Area Urbana – F/1, adempimento demandato all'aggiudicatario.

Gravami eliminabili all'esito della vendita:

- Ipoteca volontaria n. 3349 Reg. Part. del 16/05/2008, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., per € 1.020.000,00; ipoteca giudiziale n. 693 Reg. Part. del 11/03/2013, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, per € 104.000,00;
- Pignoramento immobiliare n. 5104 Reg. Part. del 17/03/2017, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, per € 158.794,13 oltre accessori;
- Pignoramento immobiliare n. 12368 Reg. Part. del 17/07/2018, a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, per € 185.380,72 oltre accessori; pignoramento immobiliare n. 7657 Reg. Part. del 11/04/2025, a favore di FEDAIA SPV S.R.L., per € 530.285,95 oltre accessori;

Per una più approfondita disamina si rimanda all'elaborato peritale predisposto dal geom. Massimo Mezzasoma

Prezzo base dell'esperimento di vendita di cui al presente avviso: Euro 175.000,00

Offerta minima valida: Euro 131.250,00

Rilanci in caso di gara tra più offerte valide: Euro 3.500,00

Valore da stima: Euro 175.000,00

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita in merito alla descrizione del lotto

sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità e vincoli od oneri, ecc, si richiamo quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta e visionabile sul sito astaleglae.net

DISCIPLINA DELLA VENDITA

I- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato (art. 571 cpc).
- 2) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, 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 (PVP) <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.astalegale.net, www.spazioaste.it, ovvero all'interno del portale ministeriale <https://venditepubbliche/giustizia.it>. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- 4) 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.
- 5) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- 6) La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad € 16,00), che deve essere effettuato in modalità telematica nel Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia al link <https://pst.giustizia.it> alla voce

Pagamento bolli digitali.

- 7) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente (ovverosia 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 DM n. 32/2015.
- 8) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste mediante l'invio all'indirizzo P.E.C. del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Onde evitare l'invio di offerte incomplete o mancanti di documentazione essenziale, si consiglia di iniziare le operazioni di compilazione dell'offerta con largo anticipo rispetto alla scadenza indicata. L'offerta si considera depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La ricevuta di avvenuta consegna deve essere in formato di "ricevuta completa".
- 9) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) personalmente 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'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.
- 10) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal DM 32/2015:
 - 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 a 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 stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è interdetto, e/o inabilitato, e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa

autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica unitamente alla copia del provvedimento di nomina; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in aggiunta a quella dell'offerente;

-se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di 1/4;
- d) l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione. 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 criminosi e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la

dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

11) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

- a Beneficiario: Aste giudiziarie inliena s.p.a.
- b Istituto di credito: Banca Sella s.p.a.
- c Codice IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. Qualora il giorno dell'udienza fissata per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo <https://www.astegiudiziarie.it/contatti> , oppure contattare il *call-center* al numero 0586/20141 dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

12) All'offerta dovranno, in ogni caso, essere allegati:

- a copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione;
- b copia della ricevuta di versamento telematico dell'imposta di bollo;
- c copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il numero di codice fiscale, deve essere indicato 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. 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'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale 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 vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata;

d copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;

e 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 presentatore, che ha l'esclusiva facoltà di formulare rilanci in aumento;

f se l'offerta è formulata per conto di persona giuridica, certificato aggiornato del Registro delle imprese dal quale risultino i poteri dell'offerente;

g in caso di offerta presentata per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice tutelare.

13) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

II- ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso il professionista delegato e referente della procedura riceverà dal gestore della vendita le offerte presentate telematicamente e le esaminerà, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza che ha disposto la vendita ed in quella di aggiornamento delle modalità della disciplina della vendita.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita, deliberando sulle offerte di acquisto, redigendo verbale delle

relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario, e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015, n. 32; gli offerenti possono partecipare alle operazioni di vendita in modalità telematica, attraverso la connessione al portale internet del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta inviato almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni.

a) In caso di unica offerta valida:

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 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 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 del 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.

b) In caso di pluralità di offerte valide:

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;

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari o superiore 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.

I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

III- 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 risultato aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite P.E.C.) al delegato originale della procura speciale notarile, 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, 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.

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.

IV- SPESE

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 delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e 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 previsto per il saldo del prezzo di 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.

V- SALDO del PREZZO di AGGIUDICAZIONE

Salvo quanto disposto nel punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata da creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla aggiudicazione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia

ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

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.

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.

VI- ULTERIORI PRECISAZIONI

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al 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 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 la presente ordinanza 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;

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;

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

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net , nonché sul Portale delle vendite pubbliche (PVP <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>) e sul portale del gestore della vendita.

Maggiori informazioni relative alla procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse ai seguenti recapiti:

I.V.G. di Perugia, presso la sede di Perugia- 06134, Ponte Felcino, Via A. Biagini, n.5 o al numero telefonico 075.5913525 o all'indirizzo e-mail visite@ivgumbria.com ; possono inoltre essere reperite ai siti internet della Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia – Sito internet www.tribunalediperugia.it al link www.asteimmobili.it sotto la voce “vendite giudiziarie”.

Si informa gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite richieste al custode, secondo le modalità

stabilite.

VII- PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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

A) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, 1° comma, e 631–*bis* c.p.c., nel termine *ex art.* 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 cpc e termine *ex art.* 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.

B) pubblicità internet sui siti www.astalegale.net; 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 s.p.a. in virtù della Convenzione sottoscritta l'11 dicembre 2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata il 19 dicembre 2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento; di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;

n. orario di apertura delle buste;

o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (I.V.G. di Perugia – Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia. – Sito internet [www. astalegale.net](http://www.astalegale.net)).

Il professionista delegato provvederà almeno quindici giorni prima della vendita alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Perugia (PG) via A. Blasi, 32.

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

Perugia, 16 settembre 2026

Il Professionista delegato alla vendita

Dott. Francesco Lubello