

PUBBLICITA'/PVP

TRIBUNALE DI PERUGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 64/2004 – 65/2004 – 151/2007 – 87/2009 – 572/2010 –
248/2015 (EX TRIB.SPOLETO) – 24/2025

Giudice: D.ssa Giulia Busti

Professionista Delegato (Referente della procedura): Avv.Fabio Catterini

Gestore della Vendita telematica: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA - RICCO
GIUSEPPE & C. SPA

Custode: Dott.Maurizio Refrigeri

L'Avv. Fabio Catterini, quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. del Tribunale di Perugia Dott. Umberto Rana del 6.6.2012 e successiva Ordinanza della Dott.ssa Lignani del 06/05/2020, e succ. mod./int.

AVVISA CHE

IL GIORNO 01/12/2026 ALLE ORE 15:00

PRESSO IL PROPRIO STUDIO SITO IN TODI (PG) VIA PAOLO ROLLI N.3

si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

La vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili di seguito descritti.

LOTTE IN VENDITA

XX

Lotto N. 3 (es.64/2004)

APPARTAMENTO IN LOC.SPINA

(perizia 2005 – aggiornamento 2016 – aggiornamento 2017)

Diritti di p.p. spettanti a OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS per 1/6, OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS per 1/6, OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS per 4/6 su appartamento al piano primo e secondo, posto in un edificio di antica edificazione elevato su tre piani fuori terra, a ridosso del centro storico di Spina, esattamente in Comune di Marsciano (Pg), fraz. Spina, piazza Polimante 6, catastalmente identificato al **CF del Comune di Marsciano foglio 48 part. 30 sub 34**, cat. A/2, di classe 3° cons. 8,5 vani, sup. cat. mq 169, R.C. € 570,68, composto da ingresso, salone, soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostigli al piano primo, corridoio, tre camere e due bagni al piano secondo.

L'u.i. abitativa oggetto di vendita presenta la linea di adduzione di acqua pubblica ad uso domestico comprensiva di unico contatore così come l'impianto di addolcitore, risultano comuni con altre u.i. ed ubicati su parti di proprietà di Terzi, quindi da considerare non perfettamente autonomi.

Il tutto come descritto nella relazione del Custode Giudiziaro del 13/07/2023 alla quale si rimanda, anche per quello che riguarda le circostanze di fatto da valutare, con riferimento al predetto impianto, per la sussistenza di una possibile servitù.

CONFINANTI: a confine con stessa proprietà, parti condominiali, OMISSIS, s.a.

VINCOLI PRESENTI:

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: da regolarizzare urbanisticamente

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: occupato

VALORE DI STIMA: € 376.700,00 (perizia 2005)

PREZZO BASE: € 67.044,51

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 50.283,40

RILANCIO MINIMO: € 1.800,00

NOTE: L'immobile è stato interessato dagli eventi sismici del 2016 con conseguente parziale inagibilità – la stima non comprende gli esiti del sisma.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA-ONERI-GRAVAMI

PER GLI IMMOBILI REALIZZATI IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA, L'AGGIUDICATARIO POTRÀ RICORRERE, OVE CONSENTITO, ALLA DISCIPLINA DELL'ART. 40 DELLA L. 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 COME INTEGRATO E 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.

SI RIMANDA, IN OGNI CASO, ALLA RELAZIONE DI STIMA ED AGLI AGGIORNAMENTI, AGLI ATTI DELLA PROCEDURA, A FIRMA DELL'ESPERTO/CUSTODE DOTT. MAURIZIO REFRIGERI CHE DEVONO ESSERE CONSULTATI DALL'OFFERENTE ED AI QUALI SI FA ESPRESSAMENTE RINVIO ANCHE PER TUTTO CIÒ CHE CONCERNE L'ESISTENZA DI EVENTUALI ONERI E PESI A QUALSIASI TITOLO GRAVANTI SUI BENI CONSULTABILI SUI SITI INTERNET: [HTTPS://PVP.GIUSTIZIA.IT/PVP/](https://pvp.giustizia.it/pvp/) - [HTTPS://IVGUMBRIA.FALLCOASTE.IT](https://ivgumbria.fallcoaste.it) -

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore;
- 2) La vendita avverrà con ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter Disp. Att. c.p.c., degli artt. 12, 13, 14, 15 D.M. n. 32/2015
Le offerte telematiche di acquisto, in bollo da € 16,00 (che potrà essere pagato telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta di pagamento), andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte, nonché, in conformità alle istruzioni indicate sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<http://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>.
Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12:00 del 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>.
- 3) La presente asta telematica è gestita tramite apposito portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

- 4) L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero 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.
- 5) **L'offerta d'acquisto dovrà risultare depositata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, ossia il 30/11/2026, esclusivamente in via telematica e con le modalità descritte.**
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. **Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita attraverso la connessione al portale del gestore della vendita <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.**
- 6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c
- 7) L'offerta dovrà contenere anche ad integrazione a quanto stabilito nel Decreto:
 - a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva e più in particolare: 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); **stato civile (coniugato/libero e regime patrimoniale dei coniugi); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed i relativi documenti; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile nelle forme di legge**, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. **Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale 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.** Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede, la partita iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri.
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto **(NB trattandosi di più esecuzioni riunite indicare, accanto al numero del lotto, anche il numero di ruolo della esecuzione; es: "lotto x es.imm. xx/xxxx")**;
 - e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta ed i suoi dati identificativi **(NB trattandosi di più esecuzioni riunite indicare almeno il numero romano -univoco- riportato in grassetto prima del numero del lotto, la descrizione del lotto riportata in grassetto sotto al numero del lotto, il numero di ruolo della esecuzione cui si riferisce il lotto)**;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto (che può essere inferiore al prezzo base, purché, nei limiti di un quarto) e il termine per il relativo pagamento;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione **e la copia della contabile del versamento della cauzione sul conto del gestore;**
 - l) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché, il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;**

- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento ministeriale;
- o) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- p) l'espressa dichiarazione di residenza, ovvero, l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
- q) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari e delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/15 pone a carico dell'aggiudicatario che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;
- r) l'espressa dichiarazione di presa visione e di accettazione del presente bando e della relazione di stima.**

Ove le indicazioni di cui ai punti che precedono non possano essere inserite nei campi del modulo web, dovrà essere allegata apposita dichiarazione integrativa sottoscritta digitalmente.

All'offerta dovranno, in ogni caso, essere allegati nella busta telematica:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore delle vendite sottoindicato, e precisamente copia della contabile dell'avvenuto pagamento;
- copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
- **copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;**
- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché, copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare se l'offerente è minorenni;
- copia del documento di identità e del codice fiscale 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 interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno;
- **se l'offerta è formulata da più persone,** copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica **oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.**
- copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o persona giuridica.

Ove le indicazioni di cui ai punti che precedono non possano essere inserite nei campi del modulo web, dovrà essere necessariamente allegata apposita dichiarazione integrativa sottoscritta digitalmente.

8) La cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore della procedura IBAN IT78H0344003006000000001068 presso Banco Desio - Beneficiario Ricco Giuseppe & C. Spa, con causale "nome del professionista delegato asta del xx/xx/xxxx ore 00:00 - versamento cauzione"

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che la cauzione stessa risulti accreditata sul conto del gestore già al momento del deposito dell'offerta. **Qualora, infatti, la**

cauzione non risulti accreditata sul conto del gestore già al momento del deposito dell'offerta, l'offerta stessa sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari e dedotto l'importo del bollo dovuto per legge) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo dell'offerta.

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.

In ogni caso l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

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

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

9) Il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche 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.

10) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo il termine di presentazione.

11) Il professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso di vendita.

12) Il professionista Delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno 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 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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- 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.

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, (partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta).**

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, avrà la durata di 72 ore 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 salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine.

In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia; i rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo di 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 di 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 di 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 € 1.000.000,00.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

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

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi presenta l'offerta per primo.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

13) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, **nei tre giorni successivi alla vendita**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

14) Si avverte altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c., **nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita**, può presentare, per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., qualora la vendita non abbia luogo. Il creditore che sia 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 parte di pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali 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.

15) 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 dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto indicato al punto n. 17. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice inserirà la seguente dizione o analoga: *"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.

SPESE

16) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché, dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il Delegato dovrà, immediatamente dopo l'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento; **tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario deve effettuare il saldo prezzo anche nel caso in cui dovesse aver indicato nell'offerta un termine più breve.** 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 prezzo.

17) Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato, in unica soluzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato.

18) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il professionista 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.

19) 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 massimo o, se minore, nel termine indicato nell'offerta, il Giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

20) In caso di aggiudicazione, a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero, quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

21) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e 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.

22) 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. 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.

23) 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.

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.

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

25) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

26) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento di proprietà, ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/15, saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

29) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dal custode, ove nominato, a chiunque vi abbia interesse

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

30) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante la pubblicazione del relativo avviso:

1) sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, I comma e 631 bis c.p.c.

2) sul sito internet di pubblicità fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28.12.16 con il Tribunale di Perugia.

3) Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'Ordinanza di Delega.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite presso la competente Cancelleria del Tribunale di Perugia; al sito internet www.tribunalediperugia.it, nel link www.asteimmobili.it che si trova sotto la voce "vendite giudiziarie".

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

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

33) Eventuali informazioni potranno essere chieste al Professionista Delegato al numero 075.8942308 o tramite e.mail fabiocatterini@studiolegale.perugia.it, oppure al gestore della vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com.

34) Gli interessati potranno richiedere di visitare l'immobile al Custode Dott.Maurizio Refrigeri, tramite pvp.
Perugia, lì 01/09/2026

Il Professionista Delegato
Avv.Fabio Catterini

