

Dott. Mariano Spigarelli

Via Piave n. 31 – 06024 Gubbio (PG)
Tel./Fax: 075/9220742-075/9221343 -

Cell.: +39 3358026859

Email: spigarelli.mariano@studiospigarelli.it

PEC: spigarelli.mariano@pec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 171/2025

G.E.: Dott.ssa Fioroni Sara

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Mariano Spigarelli

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTALEGALE.NET

Il sottoscritto Dott. Mariano Spigarelli, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nella procedura esecutiva n. 171/2025 - giusta ordinanza del 30/06/2026, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia -

RENDE NOTO

che il giorno **27/01/2027, alle ore 16.30**, presso il proprio studio in Gubbio (PG), Via Piave n. 31, tel. 075/9220742 - procederà al

I° ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., del lotto pignorato, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la **MODALITA' DI VENDITA ASINCRONA**, per il tramite del nominato gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET, che gestirà la vendita tramite il portale www.spazioaste.it -

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

LOTTO UNICO

Diritti di intera proprietà di:

1.a. - Fabbricato residenziale composto da piano terra, primo e secondo, con n. 2 annessi (uno destinato a stalle al piano terra e l'altro destinato a fondo/garage sempre al piano terra) il tutto con corte esclusiva, siti nel Comune di Perugia, Località Colle Umberto, Strada San Giovanni di Prugneto n. 9, distinto al catasto fabbricati al foglio 64 con la particella 30, Zona Cens 2, Cat. A/3, Classe 4, Vani 10, Superficie catastale mq. 296, rendita catastale € 619,75.

Da un punto di vista urbanistico: allo stato attuale, al piano terra, sono state eseguite tramezzature in cartongesso che delimitano il W.C. nel locale destinato a fondo.

Il fabbricato risulta legittimato in quanto costruito in data antecedente al 20/09/1957, ma parzialmente difforme ed è sanabile con la presentazione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001.

Il fabbricato destinato a fondo (garage) completamente interrato, realizzato in epoca successiva al certificato di abitabilità del 1957, ma che risulta nella planimetria catastale del 2001, a giudizio del CTU è da ritenersi non legittimato.

I due fabbricati precari non presenti né nell'agibilità del 1957, né nella planimetria catastale del 2001, a giudizio del CTU, sono da ritenersi non legittimati e pertanto abusivi.

Da un punto di vista catastale, allo stato attuale le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Perugia, sono la realizzazione delle tramezzature del W.C. al piano terra e l'inserimento della soffitta piano secondo. Pertanto, sarà necessaria una variazione catastale DOCFA per allineare le stesse alla reale conformazione dello stato dei luoghi.

Il valore degli immobili di cui sopra, è stato abbattuto sia degli importi delle demolizioni dei fabbricati precari che per l'assenza di garanzia per vizi occulti, l'onere della sanatoria edilizia ex art. 36, le regolarizzazioni catastali e l'eventuale rimozione/adeguamento del garage interrato privo di documentazione comunale.

CONFINI: Strada San Giovanni di Prugneto - mappali 549, 547, 96, 33, 34, 36, 104 del foglio 64 - salvo altri.

1.b - Terreni agricoli prevalentemente seminativi, adiacenti agli immobili di cui al punto precedente, Località Colle Umberto, Strada San Giovanni di Prugneto, distinti al catasto terreni al foglio 64 con le particelle 33-34-96-104, facenti parte della proprietà recintata ed accessibili dalla corte esclusiva dell'immobile precedente, di superficie complessiva mq 1.920, r.d. € 8,93 e agrario € 9,41.

Dal certificato di destinazione urbanistica detti terreni risultano a destinazione area agricola "Eb2" (art. 59 del TUNA) ed in minima parte viabilità (art. 98 del TUNA). Essi risultano sottoposti ai seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267
- Corridoi e pietre di guado (art.82 del TUNA)
- Connettività corridoi e pietre di guado (art. 82 del TUNA) -

CONFINI: mappali 30, 37, 98, 547, del foglio 64 - salvo altri -

STATO OCCUPAZIONE: gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati -

Prezzo Base Lotto unico: € 235.000,00

Offerta minima: € 176.250,00 (75% del prezzo base d'asta)

Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in gara: € 3.500,00

Si rinvia, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto CTU, che deve essere consultata dall'offerente ed 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 consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net -

Per qualsiasi informazione si invita a contattare il professionista delegato alla vendita, ai seguenti recapiti: tel.: 075/9220742 - cell.: 3358026859 -

Per la visione dei beni è possibile prenotare appuntamento con il custode giudiziario IVG - telefono 075/5913525 – mail: visite@ivgumbria.com, la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> -

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

1. 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.
2. I beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.
3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 dall'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 in sede di valutazione dei beni.
4. L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura.
5. Qualora l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.
6. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali, le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato, che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.
7. L'elaborato peritale, unitamente agli allegati ritenuti utili per l'esame del presente avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita medesimo, sul sito internet della società incaricata per la

pubblicità, rinviando al contatto diretto con il sottoscritto delegato l'eventuale acquisizione di copia di altri allegati non pubblicizzati unitamente al presente avviso di vendita.

8. In caso di prelazione artistica, il bene è soggetto ai vincoli dei cui alla normativa di tempo in tempo vigente, pertanto al Ministero o alla Regione e agli altri enti pubblici interessati spetta il diritto di prelazione che potrà essere esercitato con le modalità e nei termini normativamente previsti. Nel caso in cui il Ministero competente o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche dell'imposta di registro). In base alla normativa vigente, la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato. Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per l'effetto della condizione sospensiva, ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.
9. Tutte le attività che, a norma degli artt. 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 in Gubbio, Via Piave n. 31 (tel.075/9220742 - fax 075/9221343).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

10. Chiunque, eccetto il debitore esecutato, può partecipare alla vendita; 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. -
11. Le offerte di acquisto telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, 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/> -
12. 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> -

13. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 -
14. 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@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> -

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
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; 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 allegata in copia autentica; 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e delle spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
 - 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.
 - l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
 - l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
 - l'anno ed il numero generale di ruolo generale della procedura;
 - l'identificazione del professionista delegato alla vendita;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed 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 di bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
- l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso;
- la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale;
- Copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente dovranno essere allegati nella busta telematica contenente l'offerta -

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario, sul conto corrente intestato al gestore della vendita Telematica Astalegale.net IBAN:IT75A0326822300052136399670 - specificando nella causale del bonifico "Tribunale di Perugia Esecuzione Immobiliare R.G.E. 171/2025, lotto unico, versamento cauzione"- la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto; la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo; in modalità telematica, salvo sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, la copia della ricevuta del versamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta -

- 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 -

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 falsi e 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 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 per la procedura -

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese 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 al presente avviso di vendita -

ESAME E DELIBERAZIONE 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.

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 maniera rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente -
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'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 ai 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.

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 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;
- 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 con il 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA 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 631bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nell'ordinanza di vendita -

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 -

3) di un avviso contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitori e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie)

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 (balcone, 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 (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di – Sito internet)

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

Gubbio, 15/09/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Mariano Spigarelli

