Avv. FEDERICO LATINI
Via F. Briganti, n. 129 - 06127 Perugia (PG)
Tel. e Fax 075/5009348
avv.federicolatini@gmail.com
federico.latini@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 244/2024 – G.E. dott.ssa Sara Fioroni

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

(*OMISSIS*)

Contro

(OMISSIS)

****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA
EX ART. 24 D.M. 32/2015

Il sottoscritto Avv. Federico Latini, (C.F. LTNFRC74A03I921O), con studio in Perugia (PG) - 06127, Via Francesco Briganti n. 129, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia dott.ssa Sara Fioroni, ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 10.02.2026 nel procedimento esecutivo n. 244/2024 R.G.E., vendita richiesta da ***(omissis)*** contro ***(omissis)*** ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **02 febbraio 2027 alle ore 12:00,** presso il proprio studio in 06127 - Perugia (PG), Via Francesco Briganti n. 129, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma *www.spazioaste.it*, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale in atti consultabile sui siti internet *www.tribunale.perugia.it, perugia.astalegale.net, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it,* e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia *https://pvp.giustizia.it*, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, gli 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.

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro e non oltre 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati 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. Con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che quest'ultimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

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

Per la dettagliata descrizione del lotto unico posto in vendita si rimanda alla perizia giudiziaria agli atti della procedura, a firma dell'esperto incaricato, 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.

L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, insieme all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

*****

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

Viene posta in vendita la piena proprietà del bene immobile di spettanza di parte esecutata per l'intero, ubicato nel Comune di Gubbio (PG), Località Semonte, Via dei Colonnini.

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Immobile costituito da fabbricato a destinazione produttiva/commerciale, realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato e tamponature intonacate e tinteggiate. La copertura è piana; le facciate presentano ampie superfici vetrate al piano terra, con infissi in alluminio verniciato verde e serramenti a vetrocamera. Le aperture sono protette da pensiline e tende a bracci estensibili. Il piano superiore è dotato di finestre rettangolari regolari. È dotato di due accessi, uno carrabile e l'altro pedonale, con corte asfaltata adibita a parcheggio.

- **DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio, Foglio 191, Part. 169, Sub. 4 - PT, Cat. C/1, Classe 7^, Rendita Catastale € 3.922,23, consistenza 183 mq, superficie catastale 176 mq.

- **CONFINI:**

La suddetta proprietà confina con *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, salvo se altri.

- **GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:**

Nessuno.

- **REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:**

Come riportato nella perizia di stima, le planimetrie risultano incongruenti con lo stato dei luoghi. Dal punto di vista edilizio rileva che le geometrie che definiscono la consistenza dell'unità immobiliare sono corrispondenti con quanto depositato presso gli uffici comunali, anche se non è stata reperita la pratica di divisione interna. Tuttavia, questa (eventuale) difformità riscontrata è da considerarsi come diversa distribuzione degli spazi interni senza aumento di superficie, non compromettendo la compra-vendibilità del bene e non pregiudicandone il valore.

- **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Libero, con all'interno beni mobili di proprietà della parte esecutata non oggetto di esecuzione.

Oneri condominiali: non previsti.

Prezzo base: € 93.750,00

Offerta minima: € 70.312,50

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00

*****

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) 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'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015, 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/, utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.
L'offerta, a pena 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 PEC, a sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno 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.
Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione dell'offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.
Pertanto, le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro le ore 12:00 del giorno 01.02.2027 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).
Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
L'offerta e i documenti allegati, potranno essere trasmessi, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (come definita dall'art. 2, comma 1, lett. n), in tal caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver

rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

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.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile (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 medesimo in modo segreto) e dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal decreto:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, del codice fiscale o della partita IVA (quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve riportare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, ai sensi dell'art. 12, comma 2, D.M. n. 32/2015), del domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'elezione di domicilio o la dichiarazione di residenza nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del referente della procedura (ossia il Professionista Delegato);

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, ed il termine per il pagamento del medesimo e degli oneri tributari il pagamento

del prezzo e degli oneri tributari dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, in particolare l'Iban, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente di seguito indicato, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015);
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerente è una società o persona giuridica, 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'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;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi per il pagamento del saldo del prezzo di un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 c.p.c. e dovrà indicare l'istituto di credito mutuante. Inoltre, 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 corrente della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con causale "*Versamento cauzione - Tribunale di Perugia R.G.E. n. 244/2024",* sul conto corrente intestato al Gestore della vendita Astalegale.net, *al seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 – Banca Sella S.p.a*. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul menzionato conto corrente già al momento del deposito dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 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*", a mezzo di carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito *www.pst.giustizia.it*.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara qualora vi siano plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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.
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale *www.spazioaste.it* a cura del professionista delegato.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. Il Professionista Delegato, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e ad eventuali soggetti abilitati ad assistere alle operazioni di vendita.
Gli offerenti potranno partecipare telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, mediante le credenziali di accesso fornite, al quale sono invitati a connettersi almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
A tale riguardo si precisa che per presentare in sede di gara eventuali rilanci successivi è necessario essere autenticati nel portale del gestore della vendita con le credenziali di accesso preventivamente fornite.
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 o, comunque, nel presente avviso di vendita.
Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica sarà possibile rivolgersi al gestore della vendita, ai seguenti recapiti: tel. 02/80030021 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, dal lunedì al venerdì, esclusi festivi; e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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 e si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
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 (come modifiche urbanistiche che incidano in modo 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.

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**. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente 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 da parte del Professionista Delegato, che stilerà apposito verbale, 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, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:

- 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 ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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.

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

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 più offerenti ex art. 573 cpc, 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.

L’aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all’acquisto del bene nonché dei compensi dell’attività del professionista delegato posti a suo carico, spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 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, i quali dovranno essere versati dall’aggiudicatario unitamente al saldo prezzo, secondo le modalità che gli verranno comunicate.

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.

Nell’ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l’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 l’originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che 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 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, con 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 corrente della procedura. Conformemente a quanto previsto dall’art. 585, ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell’Esecuzione inserirà la seguente dizione “*rilevato che il pagamento di parte del*

prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ….. da parte di …. a fronte del contratto di mutuo a rogito ….. del ….. rep. …. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

*****

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore procedente o un creditore intervenuto che abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, il Delegato dovrà 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 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

*****

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile contattando il Custode ai seguenti recapiti:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
DISTRETTO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA
Via Biagini n. 5 – 06134 Ponte Felcino, Perugia (PG)
Tel. 075/5913525 - visite@ivgumbria.com

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia.

Il Professionista Delegato Avv. Federico Latini, con studio in Perugia (PG), 06127 - Via Francesco Briganti, n. 129, potrà essere contattato ai seguenti recapiti: tel. 075/5009348 – mail: avv.federicolatini@gmail.com.

Tutte le attività, che a norma degli artt. 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.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell’attestato di prestazione energetica.

Perugia, 04 novembre 2026

Avv. Federico Latini