TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

E.I. - R.G. 29/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti

AVVISO DI VENDITA

QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. Luca Cuccaroni**, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., nel giudizio di **Espropriazione Immobiliare n. 29/2025**, giusta ordinanza di vendita del **16/12/2025** emessa dal Tribunale di Perugia,

AVVISA

che il giorno **18 FEBBRAIO 2027**, alle ore **11:00**, si procederà alla

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

dei beni immobili di seguito indicati, relativi all'Espropriazione Immobiliare **R.G. 29/2025,** con le modalità previste dagli artt. 569 c.p.c. e 161-ter disp. att. c.p.c., mediante **l'apertura e l'esame delle buste telematiche contenenti le offerte di acquisto** pervenute entro il termine stabilito, tramite il portale del Gestore della vendita telematica:

https://ivgumbria.fallcoaste.it

nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Effettuata in base alla relazione peritale del **Perito Agrario Paolo Massetti** del 24/10/2025, cui si rimanda.

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà di n. 1 appartamento di tipo economico sito in Comune di **SCHEGGIA E PASCELUPO, via Roma**, con accesso dal civico n. 6, posto al piano primo di edificio plurifamiliare, internamente così suddiviso: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno, locale con servizi igienici. Accesso da scala comune (*BCNC: part. 260, sub. 11*) condivisa con la proprietà del 2° piano. Il tutto identificato in Perizia come Lotto A.

Catastalmente il lotto in vendita è identificato come segue:

Comune di SCHEGGIA E PASCELUPO - Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (mq/vani)	Sup. catastale (m^2)	Rendita	Piano
47	260	13	A/3	1	4 vani	118	€ 175,60	1

Gravami non eliminabili dalla procedura: nessuno.

Disponibilità del bene: libero.

Valore di stima: € 59.400,00

Destinazione Urbanistica: immobile destinato ad abitazione.

Regolarità Urbanistica e Catastale: la costruzione originaria risulta essere presente già nella perimetrazione del centro abitato di Scheggia e Pascelupo, effettuata in ottemperanza all'art. 17 della Legge 06 agosto 1967 ed approvata con deliberazione C.C. n° 72 del 22/12/1968.

È presente un nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 299 del 16/09/1976, relativa al rifacimento della copertura.

Stato manutentivo e agibilità: l'immobile, disabitato da lungo tempo, presenta condizioni manutentive critiche e risulta sprovvisto di certificazione di agibilità, come meglio specificato nella relazione peritale, cui si rinvia anche per le verifiche e gli eventuali adeguamenti degli impianti.

Prezzo base: € 25.059,38 (Euro venticinquemilacinquantanove/38)

Offerta minima: € 18.794,54 (Euro diciottomilasettecentonovantaquattro/54), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/00).

****

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà di n. 1 appartamento di tipo popolare sito in Comune di **SCHEGGIA E PASCELUPO, via Sentino n.23**, posto al piano primo e composto da: ingresso, cucina, due camere da letto e bagno e da una cantina posta al piano terra con ingresso autonomo oltre ingresso comune. Accesso da scala comune con proprietà del secondo piano (*BCNC: part. 331, sub. 4*). Il tutto identificato in Perizia come Lotto B.

Catastalmente il lotto in vendita è identificato come segue:

Comune di SCHEGGIA E PASCELUPO - Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (mq/vani)	Sup. catastale (m^2)	Rendita	Piano
47	331	6	A/4	1	3 vani	74	€ 86,76	1
47	331	5	C/2	1	17 m^2	24	€ 13,17	T

Gravami non eliminabili dalla procedura: nessuno.

Disponibilità del bene: libero.

Valore di stima: € 43.995,00

Destinazione Urbanistica: immobili destinati ad abitazione e cantina.

Regolarità Urbanistica e Catastale: la costruzione originaria risulta essere presente già nella perimetrazione del centro abitato di Scheggia e Pascelupo, effettuata in ottemperanza all'art. 17 della Legge 06 agosto 1967 ed approvata con deliberazione C.C. n° 72 del 22/12/1968.

Stato manutentivo e agibilità: l'immobile, disabitato da lungo tempo, presenta condizioni manutentive critiche e risulta sprovvisto di certificazione di agibilità, come meglio specificato nella relazione peritale, cui si rinvia anche per le verifiche e gli eventuali adeguamenti degli impianti.

Prezzo base: € 18.560,39 (Euro diciottomilacinquecentosessanta/39).

Offerta minima: € 13.920,29 (Euro tredicimilanovecentoventi/29), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/00).

****

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima del 24/10/2025, agli atti della procedura, a firma dell'esperto **Perito Agrario Paolo Massetti**, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp, nonché sul sito: https://www.astalegale.net.

VISIONE DEGLI IMMOBILI

Il **Custode Giudiziario** dei beni sopra descritti è l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** con sede in Perugia, Ponte Felcino: Via A. Biagini 5 - tel. 075-5913525; e-mail: visite@ivgumbria.com.

Il custode dei beni assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche: **https://pvp.giustizia.it/pvp/**.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al T.U. di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2) La vendita è a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, 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 e 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.
4) Gli immobili sono venduti liberi 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; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo 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.

5) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
6) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
7) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, 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.
8) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).
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 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
10) L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
11) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
12) Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Custode Giudiziario IVG Umbria (*n. tel. 075-5913525 oppure ulteriore recapito telefonico: 075/3759748 dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45 o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com*), dal professionista delegato alle vendite, o presso la cancelleria del Tribunale Ordinario di Perugia e sul sito internet https://www.astalegale.net.

13) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente procedura saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

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.;

entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **17 febbraio 2027**.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA:
  - se **l'offerente è persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 e in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge; qualora intenda escludere l'immobile acquistato dalla comunione legale, dovranno sussistere i presupposti previsti dall'art. 179 c.c., da documentare nelle forme di legge prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
  - se **l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
  - se **l'offerente è persona giuridica** l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. aggiornato, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- se **l'offerta è formulata da più offerenti**, che partecipano anche con quote diverse, l'offerta stessa deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa **deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore dell'offerta e titolare della casella di posta elettronica certificata**. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- **l'offerente** deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 che dovrà avvenire entro 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 e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente avviso di vendita nella sua interezza, con i relativi allegati, norme e condizioni, nonché tutti gli atti a qualsiasi titolo richiamati. L'eventuale omissione della dichiarazione di presa visione della perizia di stima non pregiudica la validità dell'offerta, ferma restando la presunzione di conoscenza della perizia e dei relativi allegati derivante dalla loro pubblicazione;
- l'indicazione di eventuali spettanze di agevolazioni fiscali (ad esempio "acquisto prima casa");
- copia del bonifico bancario effettuato a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, sul conto corrente presso Banco di Desio e della Brianza Spa, intestato a:

RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.

IBAN: IT78H0344003006000000001068

CAUSALE: "**Tribunale di Perugia E.I. 29/2025-Lotto n. ___ versamento cauzione**" (inserire il numero del lotto per il quale si formula l'offerta);

la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta;

- indicazione del codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato a titolo di cauzione e sul quale verrà eventualmente restituito l'importo della cauzione.

All'offerta devono essere allegati inoltre:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e, qualora il presentatore sia soggetto diverso dall'offerente, anche copia del documento di riconoscimento del presentatore;
- se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization; l'offerta dovrà indicare: l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- ricevuta di versamento del bollo digitale da 16 euro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel "Manuale utente" reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/.

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso

nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro, e non oltre, le ore **12:00** del giorno **17 febbraio 2027**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale https://venditepubbliche.giustizia.it.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, il presentatore dell'offerta deve essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e deve accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (ossia una stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto dell'offerta, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo, dovrà essere trasmesso, in forma criptata, al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC sopra indicato.

In ogni caso l'offerta presentata:

a. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., deve intendersi quale **offerta irrevocabile d'acquisto**, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

b. sarà dichiarata **inefficace o inammissibile** se non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nel presente avviso;

c. sarà considerata **inefficace**, se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

La cauzione versata:

a. Sarà trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento.

b. Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario.

c. Sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da parte del professionista o del gestore della vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura presso lo studio sito in Città di Castello (PG), Via Donini 11, procederà all'apertura delle buste telematiche, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà il giorno **18 febbraio 2027** alle ore **11:00**, all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati e, ove ne ricorrano i presupposti, provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso, abilitando gli offerenti ammessi a partecipare alla gara.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita collegandosi al sito **https://ivgumbria.fallcoaste.it,** mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta e 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.

L'offerente è invitato a collegarsi al portale del Gestore della vendita telematica, fermo restando che la mancata connessione non impedisce, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicazione del bene. Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come segue.

In presenza di un'unica offerta

Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.

Nel corso degli **esperimenti di vendita successivi al primo**, **come nel caso del presente quarto esperimento**, 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 10 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito **sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.**

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

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, 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) 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 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;
8) 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'ammontare complessivo degli oneri accessori e delle spese posti a carico dell'aggiudicatario, nonché le relative modalità di versamento, saranno comunicati dal professionista delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Le somme dovute dovranno essere versate entro il termine previsto per il pagamento del saldo prezzo.

ULTERIORI INDICAZIONI

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal professionista; in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario.

Il verbale è poi trasmesso all'utente aggiudicatario telematico. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.
Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.
L'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e delle spese relative alla vendita nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi e soprattutto l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato.

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. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) 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.
Le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo Internet: https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sul sito internet https://www.astalegale.net, unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega.

Città di Castello, 19/11/2026

Il Professionista Delegato alla vendita
Dott. Luca Cuccaroni

Dott. Luca Cuccaroni
Via Donini 11 / Corso Vittorio Emanuele 27
06012 Città di Castello (PG)
Tel. +39 075 7825142 - e-mail: luca@cuccaroni.it