**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E.** 237/2024

**Giudice dell'esecuzione:** *Dott.ssa Sara Fioroni*

**Creditore procedente***: Omissis*

**Debitore esecutato:** Omissis

**Professionista delegato:** *Avv. Katia Cristini*

**Gestore della vendita telematica***: Astalegale.net*

**Custode:** *Istituto Vendite Giudiziarie Perugia* Tel 075/5913525 – email: visite@ivgumbria.com

## AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Katia Cristini, nella sua qualità di Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., tale nominata giusta ordinanza del 23.09.25, comunicata in data 24.09.25, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

che il giorno **05 FEBBRAIO 2027 ORE 11:00** presso il proprio studio in Città di Castello (PG), 06012, C.so Vittorio Emanuele n.1, si darà luogo alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. del lotto di cui meglio infra, al prezzo base ivi indicato; la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Diritti posti in vendita:** viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena proprietà in capo a Omissis per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili:

**A**: **appartamento** a Gubbio (PG) Fraz. Branca 153, della superficie commerciale di 272,92 mq costituito da una cucina rustica posta al piano primo sottostrada, un appartamento posto al piano terra (rialzato) e una soffitta al piano secondo del civico n.153, di una palazzina sita in Località Torre Calzolari, Frazione Branca, nel Comune di Gubbio.

La palazzina è costituita da un edificio composto da tre piani fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della località Branca. Detto immobile è

censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio 370, particella 104 sub.2, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 383,47.
Confini: residua proprietà esecutato, Omissis, salvo altri;

**B: appartamento** a Gubbio (PG) Fraz. Branca 153, della superficie commerciale di 234,33 mq costituito da un piccolo appartamento posto al piano primo sottostrada, un appartamento posto al piano primo e una soffitta al piano secondo del civico n.153, di una palazzina sita in Località Torre Calzolari, Frazione Branca, nel Comune di Gubbio.
La palazzina è costituita da un edificio composto da tre piani fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della località Branca. Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio 370, particella 104 sub.3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 453,19;
Confini: residua proprietà esecutato, omissis, salvo altri;

**C: Annesso agricolo - Rimessa** a Gubbio (PG) Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **174,00** mq. L'immobile è un'ex stalla, oggi adibita a rimessa per piccoli mezzi agricoli e deposito–officina. Struttura in muratura portante in laterizio intonacato, copertura a capanna in latero-cemento con tiranti metallici e manto in tegole marsigliesi. Il fabbricato è un edificio composto da un piano fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della Frazione Branca. Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio 370, particella 104 sub.4, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 158 mq, Rendita Euro 350,88;
Confini: residua proprietà esecutato, omissis, salvo altri;

**D: Tettoia** a Gubbio (PG) Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **256,00** mq. L'immobile è costituito da un fabbricato a unico piano fuori terra, realizzato negli anni 1960/70, con struttura metallica su plinti isolati in calcestruzzo non armato e copertura in eternit. Attualmente adibito a rimessaggio di attrezzature agricole. Lo stato di conservazione è precario, con copertura pericolante e criticità strutturali; obbligatorio l'intervento di demolizione e smaltimento dell'eternit presente in copertura. Piazzale esterno permeabile. E' presente un pozzo in diretta prossimità. Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio 370, particella 104 sub.6, Cat. C/7, Classe U, Consistenza 256 mq, Rendita Euro 100,48;
Confini: residua proprietà esecutato, Omissis, salvo altri.

**E: ricovero animali** a Gubbio (PG), Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **33,00** mq. L'immobile è costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra posto in una zona rurale di particolare valore storico paesaggistico ai margini della frazione Branca, realizzato in epoca

antecedente al 1° settembre 1967. Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio 370, particella 104 sub.7, Classe 1, Consistenza 33 mq, Rendita Euro 51,13;
Confini: residua proprietà esecutato, Omissis, salvo altri.

**F: rudere** a Gubbio, Frazione Branca 153.L'immobile è costituito da un rudere sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca, nel Comune di Gubbio, composto da alcuni resti murari in pietra posti addossati al terreno. Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio 370, particella 104 sub.8, Categoria F/2.
Confini: residua proprietà esecutato, Omissis, salvo altri.

**G: terreno agricolo** a Gubbio (PG) Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **4.320,00** mq. L'immobile è un terreno situato in zona rurale di particolare valore storico paesaggistico, leggermente in declivio collinare, coltivato con specie di varia natura, sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca. Detto immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Gubbio al Foglio 370, particella 106, porzione AA, Qualità/Classe seminativo 4, superficie 723, reddito agrario euro 2,61, reddito dominicale euro 1,49; Foglio 370, Particella 106, porzione AB, qualità/classe Bosco Ceduo 4, superficie 3597, reddito agrario euro 0,56, reddito dominicale euro 1,49.
Confini: residua proprietà esecutato, Omissis, salvo altri.

**H: terreno agricolo** a Gubbio (PG, Frazione Branca 153, della superficie commerciale di **6.800,00** mq. L'immobile è un terreno situato in zona rurale di particolare valore storico paesaggistico, leggermente in declivio collinare, coltivato con specie di varia natura, sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca.
Detto immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Gubbio al Foglio 370, particella 542, porzione AA, Qualità/Classe seminativo 4, superficie 4501, reddito agrario euro 16,27, reddito dominicale euro 9,30; Foglio 370, Particella 542, porzione AB, qualità/classe Uliveto 2, superficie 2299, reddito agrario euro 5,94, reddito dominicale euro 8,91.
Confini: residua proprietà esecutato, Omissis, Omissis, salvo altri;

**I: terreno agricolo** a Gubbio (PG) Frazione Branca 153, della superficie commerciale di 2.460,00 mq. L'immobile oggetto di valutazione è un terreno situato in zona rurale di particolare valore storico paesaggistico, leggermente in declivio collinare, coltivato con specie di varia natura, sito in Località Torre Calzolari, Frazione Branca.
Detto immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Gubbio al Foglio 370, particella 540, porzione AA, Qualità/Classe seminativo 4, superficie 460, reddito agrario euro 1,66,

reddito dominicale euro 0,95; Foglio 370, Particella 540, porzione AB, qualità/classe Area Rurale, superficie 2000, reddito agrario euro 1,66, reddito dominicale euro 0,95.
Confini: residua proprietà esecutato, Omissis, Omissis, salvo altri.
**STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**: gli immobili sono attualmente occupati dall'esecutato Omissis.

**VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**: Le particelle 104,540 e 542 (ex particelle 34 e 103) del Foglio 370, Catasto Terreni sono gravate dalla servitù di passaggio con ogni mezzo a favore delle rimanenti proprietà Omissis, Omissis e Omissis e di altri aventi diritto, derivante da atto di compravendita stipulato il 11/12/2008 a firma di Panni Francesco ai nn. 84098/12177 di repertorio, trascritto il 17/12/2008 a Perugia ai nn. 36411/21603.

Vincolo di inedificabilità sulle attuali particelle 104, 106, 540 e 542 del Foglio 370, Catasto Terreni del Comune di Gubbio, istituito con scrittura privata autenticata in data 07.02.1994, rep. 168.744 Notaio Franco Filippo Marchetti di Gubbio, trascritta a Perugia il 04/03/1994 ai nn. 462/3226.
**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE**: Gli immobili **A** e **B** sono stati edificati sono stati edificati con C.E. N. 37 del 1972 e N. 487 del 1972. Non sono state rinvenute le pratiche edilizie al Comune di Gubbio, è presente il Permesso di Costruire N.256/2009 che autorizza la realizzazione degli interventi indicati negli elaborati allegati. Gli interventi sono stati realizzati nonostante l'assenza di inizio e fine lavori. Non risulta nemmeno l'Agibilità né la sua richiesta. I lavori sono stati realizzati, ma sono presenti piccole difformità dallo stato autorizzato che devono essere sanate. Le difformità sono regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria e dichiarazione di agibilità con un costo complessivo stimato di € 6.000,00. L'Immobile **C** presenta piccole difformità regolarizzabili con S.C.I.A. con un costo stimato di € 2.500,00 . l'immobile **D** presenta uno stato conservativo compromesso, necessita demolizione e smaltimento amianto con un costo stimato di € 31.200,00. Nella corte esterna in prossimità dell'immobile E e nella particella 540 sono presenti degli annessi privi di autorizzazione, costituiti in parte da strutture secondarie in ferro e rete metallica e in parte da strutture in legno e lamiera zincata, adibiti a ricovero per animali da cortile, è necessaria la rimozione dei fabbricati abusivi con un costo stimato di € 3.000,00.
Per gli immobili A, B, C e D è necessario aggiornare la planimetria catastale con costi complessivi pari a € 4.500,00 .
**DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI:** dal certificato n. 22/2025 rilasciato dal Comune di Gubbio il 17.02.25 i terreni sito in Gubbio (PG) e identificati al C.T. al Foglio 370, particelle 104-106-

542-540 sono classificati dai vigenti Strumenti Urbanisti Comunali come SPAZIO_RURALE- aree boscate, Titolo II, Capo III, NTA/PRG parte strutturale artt. 55,57 – SPAZIO_RURALE – Aree di particolare valore storico-paesaggistico, Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale artt. 151. Inoltre le aree sono sottoposte alla seguente disciplina: unità di Paesaggio n. 2 Il sistema agro-forestale settentrionale, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68,70 – Terreni vincolati per scopi idrogeologici, Titolo VIII, Capo IV, NTA/PRG parte strutturale art. 211- Le aree non risultano essere state percorse dal fuoco.

**SPESE CONDOMINIALI**: assenti

**Prezzo base d'asta: € 208.951,88 (euro duecentoottomilanovecentocinquantuno/88)**

**Offerta minima: € 156.713,91 (euro centocinquantaseimilasettecentotredici/91)**

**Rilanci: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)**

Per una a più ampia e dettagliata descrizione di identificazione dei beni immobili posti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima del 25 agosto 2025 agli atti della procedura, a firma dell'esperto Arch. Elisa Castro Baldo che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp - https://astalegale.net e sul sito del gestore della vendite www.spazioaste.it

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

**1)** Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.

**2)** Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche http://pvp.giustizia.it/pvp/;

**3)** 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.

**4)** L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

**5)** Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12:00 del giorno precedente la celebrazione dell'asta**, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

**6)** Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata personalmente dall'offerente (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. e 583 c.p.c.;

**7)** L'offerta dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

**a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri.

Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

**b)** I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c)** L'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;

**d)** Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione**, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

**e**) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione 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;

**f**) L'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

**g)** L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del citato Tribunale di Perugia.

**8)** alla offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonchè copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;

-copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);

- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

**9) La cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente di seguito indicato:
IBAN: IT 75A0326822300052136399670
BANCA: BANCA SELLA SPA / Succ. Telematiche
Intestato a: Astalegale.net Spa
Causale: professionista Avv. Katia Cristini – data asta 05.02.2027 ore 11,00 - Tribunale di Perugia EI 237/24 -versamento cauzione

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà **risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.** La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

**10)** 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.

**11)** la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari a € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

**ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

**12)** Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine di presentazione sopra indicato.

**13)** 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.

**14)** il professionista delegato, 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'invio inviato loro via SMS;

**15)** Modalità

**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 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.

**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 di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso a pena di inefficacia; I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a :

€ 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00;

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;

€ 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;

€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000;

€ 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001;

-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;** non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

- Il bene **verrà definitivamente aggiudicato** dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:
- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, **l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa** risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

**PRESCRIZIONI ULTERIORI**

**16)** 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 3 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.

**17)** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei 5 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 eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**18)** 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 tre 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.n. ..... 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.

**19)** In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o l'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 tale caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

**SPESE**

**20)** 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 15.10.2015 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 e dovrà essere versato nel termine previsto per il saldo prezzo 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.

**SALDO PREZZO**

**21)** Salvo quanto disposto al punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) 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, 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 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).

**22)** Ove l'immobile si gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato da 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.

**23)** In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di 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 provvedere a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma quattro c.p.c.;

**24)** 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 di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

## ULTERIORI PRECISAZIONI

**25)** Per gli <u>immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia</u>, 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**26)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

**27)** 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.

**28)** in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del Turismo datata 24.06.2011, notificata all'esecutato il 04.08.2011 e trascritta il 22.09.17. Pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della denunzia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro 30 giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto a ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co 4 D.Lgs 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica). 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 delle correttezza della tassazione indicata.

**29)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non

pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**30)** L'immobile viene 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; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che lo stesso 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.

**31)** Se l'immobile è ancora occupato da debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

**32)** Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato da G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 c. 7 DM 15.10.2015 n. 227.

**33)** L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione dei beni posti in vendita e relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line.

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

**35)** Tutte le attività che a norma degli art 571 e ss cpc devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione e/o a cura del Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Città di Castello (PG) – C.so V. Emanuele n. 1- tel e fax 075/8520977.

**36)** Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (Tel. 075/5913525 – email: ivg@ivgumbria.com., o dalla cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

## PUBBLICITA' 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 I comma e 631 – bis c.p.c. nel termine

ex art. 569 c.p.c. nel termine riportato nel prospetto indicato dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega;

2) pubblicità internet (ed altri mezzi eventualmente previsti in 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 convenzione sottoscritta il 23.06.2025.

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

Perugia, 05 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Katia Cristini

Firmato digitalmente da:
KATIA CRISTINI
Data: 06/11/2026 09:38:54