

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Giudizio di divisione endo-esecutiva n. R.G. 1592/2026

G.I. Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista Delegato: Avv. Diego Ruggeri

Custode Giudiziario: IVG Perugia

Gestore della vendita: RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.

Avviso di vendita

Il sottoscritto Avv. Diego Ruggeri (c.f. RGGDGI84M10F935K), con studio in Perugia, Corso Vannucci n. 39 (tel. 0759830345 – pec diego.ruggeri@avvocatiperugiapec.it), nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del 25.06.2026, a firma del Giudice del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno 12 gennaio 2027 alle ore 11:00 presso lo studio del professionista delegato sito in Perugia, Corso Vannucci n. 39, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., con le modalità di vendita telematica asincrona, richieste dall'art. 569 c.p.c., dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e dall'art. 24 D.M. n. 32/2015, tramite il gestore Ricco Giuseppe & C. S.p.a. che procederà sulla piattaforma ivgumbria.fallcoaste.it dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima in atti alla quale si rinvia;

Descrizione dell'immobile:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia, foglio di mappa n. 265:

- 1) part. 1622, sub. 1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 29, superficie catastale totale: mq 31, rendita euro 53,92, indirizzo: strada San Sisto – Lacugnano n. 148, piano: S1;
- 2) part. 1622, sub. 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 14 vani, rendita euro 1.301,47, indirizzo: strada Sana Sisto – Lacugnano n. 148 A, piano: S1-T-1.

N.C.T. del Comune di Perugia, foglio di mappa n. 265:

- 3) part. 130: qualità uliveto, classe 3, superficie mq 2.662, reddito dominicale € 2,06, reddito agrario € 2,06;
- 4) part. 496: qualità pascolo, classe 2, superficie mq 730, reddito dominicale € 0,38, reddito agrario € 0,30;
- 5) particella 877: qualità pascolo, classe 2, superficie mq 115, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,05.

Gli immobili vengono tutti individuati nel P.R.G. in zona di completamento “B1” ex P.I.P. art. 45 del T.U.N.A. ovvero “aree totalmente o prevalentemente edificate”. La costruzione, ristrutturazione o ricostruzione degli edifici ricadenti nelle zone B1 deve rispettare la densità fondiaria massima di mc/mq 0,20 e gli edifici devono rispettare una altezza massima di m. 6,50. L’area in cui insiste l’edificio ed i terreni sono sottoposti a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

Fabbricato destinato a civile abitazione con appartamento al piano rialzato, soffitta al piano sottotetto, n. 2 garage e taverna al piano seminterrato, cantina al grezzo al piano interrato nonché terreno di pertinenza, attualmente in maggior parte oliveto, situati nel comune di Perugia, Strada San Sisto – Lacugnano n. 148. L’immobile oggetto di stima si trova nella periferia ovest di Perugia, in zona prevalentemente residenziale, in località Gualtarella, tra i quartieri di San Sisto, Ferro di Cavallo e Lacugnana. La collocazione dell’immobile risulta particolarmente felice vista la prossimità del grande polo ospedaliero pubblico, della zona del Centova con cinema multisala e servizi ricreativi polivalenti e, in generale, dell’evidente sviluppo di tutti i servizi urbani primari e secondari. La villa è comunque immersa nel verde, in zona residenziale collinare a scarsa densità abitativa, ed è posta in posizione più a monte rispetto al proprio lotto di pertinenza, che risulta ad oggi ancora non modificato rispetto alla sua destinazione originaria di oliveto secolare di vecchio impianto, pertinenza gradevole e geograficamente tipica. L’accesso alla proprietà avviene da pubblica via mediante un cancello motorizzato sorretto da struttura portante in c.a. rivestita in pietra ed un secondo cancello pedonale che attraverso una lunga scalinata conduce nelle prossimità dell’ingresso principale del piano terra rialzato, l’intera proprietà risulta recintata con rete (altezza m 1.80) in maglia di ferro zincato sorretta da paletti in ferro verniciati e lungo la viabilità è presente muretto in cls a basamento a supporto della stessa. Attraverso una viabilità interna al giardino pavimentata con lastricato in pietrame (porfido scuro), contornato da muretti in pietra, si perviene al fabbricato, che presenta al piano terra rialzato un portone principale, oltre al piano seminterrato un ingresso secondario, porte finestre secondarie e dove risultano presenti anche due portelloni per l’accesso alle due autorimesse. L’accesso all’edificio avviene così attraverso un piazzale contornato da muretti in pietra, nelle prossimità del fabbricato e a ridosso dei dislivelli maggiori rispetto alla porzione di giardino a valle dell’insieme abitativo tali muretti risultano sorretti da murature di sostegno in cemento armato nonché dotati di ringhiera di ferro verniciato. Il selciato antistante il fabbricato, come tutte le pavimentazioni esterne del cortile, si presenta in lastricato di pietrame (porfido scuro), anche la scalinata che conduce dal piazzale carrabile all’accesso principale al piano terra rialzato, contornata da murature in cemento, risulta della stessa fattura del selciato. Dal selciato, proveniente dal cancello di ingresso carrabile, si accede nella porzione più a monte del complesso ad una

prima zona di pertinenza al fabbricato comodamente organizzata ed attrezzata con muretti, siepi e piante ornamentali e vialetti che si addentrano nel verde. Al livello di calpestio del selciato di perviene a raso del piano seminterrato del fabbricato dove è possibile reperire subito due garages, un porticato di accesso al piano dell'immobile ed un vano tecnologico/centrale termica. Sono presenti moderne luminarie da giardino su paletti in ferro verniciati di color nero ad illuminazione e rifinitura della viabilità d'accesso e del piazzale antistante l'ingresso del fabbricato. Tutto il cortile e le murature del giardino sono ornati da fioriere ed olivi secolari di vecchio impianto e la porzione di recinzione lungo la viabilità risulta ornata da siepi ed alberature di cipresso. Nella porzione di corte a monte del fabbricato si recepiscono pini ed abeti ad alto fusto mentre nella porzione a valle si reperisce oliveto di stessa epoca degli olivi ornamentali presenti nel cortile della casa. Il fabbricato, necessitante nel suo insieme di diversi interventi di manutenzione ordinaria (mancanza e rottura di alcune persiane, ringhiere ed elementi in ferro da passivare e verniciare, diversi distacchi di intonaco e presenza di pietre sul manto di copertura presumibilmente conseguenza di atti vandalici che hanno causato la rottura di diverse tegole), risulta intonacato e tinteggiato all'esterno. Si Sviluppa su quattro livelli piano terra rialzato, soffitta, seminterrato e piano interrato (quest'ultimo recentemente realizzato completamente in abuso presuntivamente nei primi anni '90), ed è realizzato con struttura mista in c.a. e muratura, solai in laterocemento e copertura anch'essa in struttura portante in c.a. con soprastanti pannelli isolanti in lamiera autoportanti. Lungo la facciata principale e nel piazzale di accesso al fabbricato sono presenti due bocche di lupo a pavimento protette da griglia pedonabile non indicate nei grafici dello stato autorizzato, predisposte per la salubrità ed illuminazione dei locali del piano interrato. Il tetto è a falde ed è presente all'estradosso del solaio di copertura uno strato di guaina di gomma con soprastante manto di copertura in tegol-coppo portoghese. Dal terrazzo del piano soffitta dotato di pavimentazione in gres antigelivo e sottostante strato di gomma (in gran parte ammalorato e fessurato con diverse mattonelle soprastanti sconnesse e distaccate) provengono copiose infiltrazioni di acqua piovana arrecanti danno a gran parte del solaio di copertura dell'ampio terrazzo del piano terra rialzato. Le gronde del tetto sono costituite da travetti in c.a. prefabbricati verniciati e tavelle in laterizio intonacate e tinteggiate, con superiore massetto armato, la parte di copertura in pino del terrazzo della soffitta risulta anch'essa dotato di sporto di gronda di minori dimensioni e di canali di gronda. Lo smaltimento delle acque piovane nel suo insieme avviene attraverso canali di gronda e pluviali discendenti in rame, con pozzetti di raccordo e di ispezione; le acque nere vengono convogliate attraverso fossa Imhoff e relativi pozzetti e tubazioni di dispersione sotterranea per subirrigazione. Il piano soffitta, lasciato al grezzo in un unico vano (superficie netta mq 170,80) con travi in cls armato precompresso e soprastante

pannellatura di copertura a vista realizzata in lamiera coibentata autoportante, presenta infissi e persiane chiuse, non vi sono vie di accesso verticali per l'accesso al piano eccetto che una botola a soffitto del salotto del piano terra rialzato dotata di scale in metallo pieghevole e retrattile. L'ampio terrazzo (superficie netta mq 22,00) al piano soffitta, ricavato nella copertura del solaio soprastante il terrazzo del piano terra, ricoperto con guaina in gomma e pavimentazione in mattonelle di gres antigelivo, si presenta da rifinire e da ripristinare con pere sia murarie che strutturali in quanto come già indicato si manifestano molteplici infiltrazioni nell'intradosso del solaio a copertura del terrazzo del piano rialzato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri termici tutte con soglie in pietra serena, con persiane in legno laccate di cattivo stato di manutenzione e molte delle quali attualmente non risultano presenti in loco. Il portone di ingresso al piano terra rialzato è a due ante in legno massello semi-blindato, fornito di serratura di sicurezza e rifinito da gradevole modanatura e maniglie a pomo in ottone; i due portelloni basculanti dei garage al piano seminterrato sono realizzati in struttura metallica e pannelatura in doghette di legno mordenzato ed in avanzato stato di deterioramento con parziale distacco delle stesse. L'intero piano terra rialzato è occupato da appartamento ad uso abitativo, a cui si accede direttamente dalla porta principale sopra indicata. La distribuzione interna dell'appartamento risulta armoniosa: dall'ampio ingresso si accede subito di fronte alla zona cucina, a destra alla zona giorno ed a sinistra alla zona notte. I pavimenti (ad eccezione di quelli dei bagni, in maiolica e delle camere da letto in parquet) sono in gres porcellanato rosa decorato marca "versace" con battiscopa della stessa fattura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, il salotto presenta gradevole gregio in gesso a soffitto; gli infissi interni sono in legno tamburato. La zona giorno si presenta come un unico vano ingresso-soggiorno (superficie netta mq 66,10 ed altezza utile m 2,80) dotata di terrazzo indipendente (superficie netta mq 8,75) da cui si accede alla cucina abitabile (altezza utile m 2,80 e superficie netta mq 13,50) dotata di terrazzo indipendente (superficie netta mq 4,55). A sinistra della cucina si trova una lavanderia (superficie netta mq 8,05) ed a destra del soggiorno sono ubicati un antibagno e bando (rispettivamente della superficie netta mq 3,96 e mq 3,60). La cucina è completa ed è presente gradevole rivestimento alle pareti in mattonelle di maiolica. Dall'ingresso, a sinistra ed oltre la lavanderia ed il bagno, si raggiunge la zona notte composta da corridoio-disimpegno (superficie netta mq 6,62) due bagni (rispettivamente della superficie netta mq 1,30 e mq 5,28) e tre camere da letto (rispettivamente della superficie netta di mq 10,36, mq 20,72 e mq 15,83). I bagni e la lavanderia presentano mattonelle in maiolica sia al pavimento che alle pareti (sino ad un'altezza di m 2,10) ed è presente solo il lavandino in quello più piccolo, mentre in quelli più grandi sono presenti lavandino water, bidet, solo quello della zona notte è dotato di vasca da bagno, il tutto completo della necessaria rubinetteria ed

accessori. Nell'appartamento è presente impianto elettrico sottotraccia; è presente approvvigionamento idrico dell'acquedotto comunale ed è presente allaccio al gas metano urbano con relativa doppia caldaia esterna ed elementi interni all'abitazione radianti in alluminio e ventilconvettori. Al piano seminterrato (rilevato con misure a campione e facendo riferimento ai grafici di progetto acquisiti dagli enti per il calcolo delle superficie dei vani reperiti), nella porzione a ridosso del vano scala sono presenti due autorimesse abusive (rispettivamente della superficie netta mq 17,50 e di mq 28,50) ciascuna dotata di un piccolo ripostiglio ricavato nelle intercapedini murarie controterra originarie del fabbricato (rispettivamente della superficie netta mq 2,00 e di mq 1,50), a ciascuna della autorimesse corrispondono rispettivamente: alla prima autorimessa due cantine (rispettivamente della superficie netta mq 17,50 e di mq 9,00) ad essa contigue e comunicanti; alla seconda autorimessa un'ulteriore cantina, vi sono inoltre due bagni (rispettivamente della superficie netta di mq 3,00 e di mq 4,00); tutti i locali sono di altezza utile pari a m 2,70. Da tale porzione di immobile più interna del fabbricato si accede ad una seconda zona giorno dotata di ingresso indipendente da porticato esterno, composta da soggiorno (superficie netta mq 54,00), cucina indipendente (superficie netta mq 8,15) e di un anti ed un bagno dismessi a ripostiglio, privi di sanitari (rispettivamente della superficie netta di mq 2,20 e di mq 2,50) a causa della realizzazione di un vano esterno per alloggio delle caldaie (superficie netta mq 1,80). Da tale zona giorno si accede ad una ulteriore e distinta zona notte composta da un disimpegno (superficie netta mq 6,47), un antibagno (superficie netta m 2,55), un bagno (superficie netta mq 4,45) e due camere da letto (rispettivamente della superficie netta mq 3,70 e mq 19,65). Il pavimento interno ai locali pertinenziali e nella zona giorno è in gres porcellanato di diversi formati, nelle camere da letto è presente parquet (in una delle camere risulta parzialmente deteriorato e distaccato) e tutti i locali hanno battiscopa in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di ripostigli e delle autorimesse dove le pareti in pietra sono lasciate al grezzo ed il solaio in travi e tavelloni in vista risulta solo tinteggiato a calce. I bagni presentano mattonelle in maiolica sia al pavimento che alle pareti (sino ad un'altezza di m 2,10) ed è presente solo il lavandino/pilozzo lavabiancheria e box doccia nel wc più piccolo dei locali pertinenziali, come sopra descritto il wc del salone risulta completamente privo di sanitari seppur dotato della predisposizione di tutti i necessari allacci e scarichi, mentre nel bagno più grande della zona notte sono presenti lavandino, water, bidet e vasca da bagno, il tutto completo della necessaria rubinetteria ed accessori. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno e vetro termico della stessa fattura di quelli del piano terra rialzato eccetto che per alcune porte REI taglia fuoco in lamiera tamburata che separano la zona garage da quella abitativa, eccetto le porte basculanti dei garage che (di cui una meccanizzata ma in grave stato di deterioramento) sono in telaio in

ferro zincato e doghette di legno, ed eccetto una seconda porta principale di accesso al piano realizzata in legno con inserti di vetro antisfondamento. Come per il piano superiore nell'unità immobiliare è presente impianto elettrico sottotraccia; è presente approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale ed è presente allaccio al gas metano urbano per il riscaldamento, oltre ad un caminetto a legna realizzato in marmo presente nel soggiorno, viene utilizzata la doppia caldaia esterna ed elementi interni all'abitazione radianti in alluminio e ventilconvettori. Al piano interrato, piano completamente abusivo, lasciato al grezzo e completamente occultato eccetto che per la presenza di due bocche di lupo nel piazzale antistante il fabbricato, (rilevato anch'esso con misure a campione e facendo riferimento ai grafici di progetto acquisiti dagli enti per il calcolo delle superfici dei vani reperiti), sono presenti un vano principale (superficie netta mq 68,30) da cui si accede ad ulteriori due vani (superficie netta mq 31,50 e mq 27,50) ad esso contigui; entrambi i locali sono di altezza utile pari a m 2,70 eccetto che per l'ultimo elencato di altezza utile pari a m 1,50. L'accesso al piano avviene attraverso un tunnel completamente interrato (dimensioni apertura 3,00 x 2,20, lunghezza m 12,00) che veniva reperito nel giardino di pertinenza, il tunnel è pavimentato in massetto battuto di cemento antisdrucchiolo e conduce sino ai locali reperiti. Il pavimento interno ai locali è anch'esso in massetto di cemento, le pareti sono parzialmente rasate e non tinteggiate, il soffitto in cls armato e laterizio è in vista. E' presente impianto elettrico presumibilmente non realizzato a norma. E' stato riscontrato il peggioramento di una moltitudine di danni legati all'incuria e carenza di manutenzione alla struttura, dovuta a diverse infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura, sia dalle porzioni di tetto sottostante il manto di copertura rotto in più parti, sia dalla porzione di terrazzo al piano soffitta nel tempo fessurata per gli agenti atmosferici e presentante in più punti distacchi delle mattonelle consentendo infiltrazioni assai importanti all'intradosso del solaio di copertura del piano terra rialzato. Per quanto riguarda lo stato autorizzativo dell'immobile, esso risulta in possesso di certificato di abitabilità non conforme all'attualità. La pratica edilizia di iniziale fabbricazione dell'immobile risulta presente tra gli atti ufficiali reperiti presso gli archivi comunali, così come le successive pratiche edilizie (- nulla osta prot. n. 17255 del 7.05.1973; - licenza edilizia n. 860 del 20.01.1975; - licenza edilizia prot. n. 14427 del 12.05.1975; concessione edilizia n. 136 del 19.06.1978; concessione edilizia n. 1904 del 14.09.1980; concessione edilizia n. 2369 del 14.11.1981; - concessione edilizia n. 243 del 22.01.1991; - concessione edilizia n. 2397 del 20.11.1991; - DIA n. 3446 prot. n. 58149 del 10.09.1998). I grafici allegati a progetto e varianti approvati presentano differenze con la planimetria reperita presso il Catasto e tutti gli elaborati sono difformi allo stato attuale delle opere effettivamente realizzate. Oltre ad una diversa distribuzione interna dei locali effettivamente realizzati, si è rilevata anche la realizzazione abusiva di un piano interrato

parte integrante della struttura e non previsto dalle opere in progetto, così come una buona parte del fabbricato al piano seminterrato ampliato in completo abuso. Pertanto, all'attualità, oltre ad avere varie difformità prospettiche, troviamo anche diverse difformità volumetriche rispetto all'assentito. Per regolarizzare la situazione sarà necessario anzitutto provvedere a presentare un permesso di costruire a sanatoria per demolizione e ripristino delle opere realizzate in abuso sino ad ora, sia esterne che interne, contemplando la completa demolizione e chiusura di tutti i vani realizzati al piano seminterrato nell'intercapedine contro terra, garages compresi. Sarà necessario provvedere anche al totale tombamento del piano interrato mediante pompaggio di conglomerato cementizio alleggerito fino all'intradosso del solaio di copertura dello stesso e comunque fino al completo riempimento del vacuo. Dopo aver effettuato quanto di cui sopra ed aver così effettuato anche una opportuna manutenzione ordinaria della copertura e delle porzioni ammalorate dai succitati fenomeni infiltrativi, si provvederà ad effettuare un accatastamento tardivo dello stato definitivo dell'immobile. Successivamente, per poter provvedere alla presentazione dell'agibilità, sarà necessario reperire conformità degli impianti tecnologici. Si procederà quindi alla presentazione di nuova certificazione di agibilità, le porzioni di fabbricato effettivamente realizzate.

Disponibilità del bene: Abitazione, soffitta, fondo e terreno risultano essere posseduti da uno dei comproprietari.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda in ogni caso alla Relazione di Stima, agli atti del procedimento, a firma dell'esperto Arch. Claudio Migliorati, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente ed integralmente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti.

Prezzo base: € 300.000,00 (euro trecentomila/00).

Offerta minima: € 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00) pari al 75% del prezzo base;

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila/00);

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 D.M. 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 – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di 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** del giorno prima della 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 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. 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 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 un interdetto o inabilitato, l'offerta deve 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 $\frac{1}{4}$;

- d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- e) 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 Tribunale di Perugia;
- f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

8) All'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, nonché 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 avente il seguente IBAN: IT 03 T 02008 03027 000107454272 intestato a “Giudizio di divisione R.G. 1592/2026 Tribunale di Perugia” con la seguente causale: “Tribunale di Perugia n. R.G. 1592/2026, cauzione” e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'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 ad € 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, aprirà le buste, esaminerà le offerte il tutto nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando.

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 indicata nell'offerta, con estratto dell'invito 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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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. 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 € 1.000.000,01;

- 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 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.

17) 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.

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 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 revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

SPESE

19) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente alla aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

SALDO PREZZO

20) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

21) Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

22) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

23) 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 con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587 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 di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

25) 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.

26) In caso di prelazione artistica ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. il bene è soggetto ai vincoli di cui alla l. 1089/1939 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 sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta 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 di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 c. 4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

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

28) 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.

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

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

31) Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà 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 dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15/10/2015 n. 227.

32) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità www.astetelatiche.it.

33) La partecipazione dalle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

34) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Istruttore, o a cura del cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Perugia, Corso Vannucci n. 39.

35) Maggiori informazioni a chiunque vi abbia interesse possono essere fornite contattando il Custode nominato IVG Perugia al seguente recapito telefonico: 075/5913525. La richiesta di visita al bene può avvenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

36) Della vendita dovrà essere data pubblicità notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- 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. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della

scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi;

- pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato sui siti di pubblicità sopra indicati, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Diego Ruggeri, in Perugia, Corso Vannucci n. 39, tel. 0759830345; pec diego.ruggeri@avvocatiperugiapec.it, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586-20141;

- mail: amministrazione@ivgperugia.it;

Perugia 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Diego Ruggeri

