

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 223/2024

G.E. Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista Delegato: Avv. Diego Ruggeri

Custode Giudiziario: IVG Perugia

Gestore della vendita: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA

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 30.10.2025, a firma del G.E. del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno 13 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 Aste Giudiziarie Inlinea che procederà sulla piattaforma www.astetelematiche.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 Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino (PG) come di seguito schematizzato:

- 1) foglio 63, particella 259, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 58 mq, sup. catastale 67 mq., rendita € 104,84;
- 2) foglio 63, particella 259, sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza 202 mq, sup. catastale 219 mq, rendita € 312,97;
- 3) foglio 63, particella 259, sub. 5, cat. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 157 mq, rendita € 503,55;
- 4) foglio 63, particella 259, sub. 7, cat. C/1, classe 6, consistenza 230 mq, sup. catastale 314 mq., rendita € 3.373,50.

Il compendio immobiliare oggetto d'esecuzione è un fabbricato sito in zona periferica residenziale (loc. San Rocco) del Comune di Gualdo Tadino, Via Megni n. 4, in prossimità dell'incrocio con Via Flaminia Sud.

Esso si compone di:

- A. garage posto al piano seminterrato (sub. 2);
- B. magazzino al piano seminterrato (sub. 3);
- C. appartamento al piano primo (sub. 5);
- D. unità immobiliare con destinazione negozio, locali laboratorio, magazzino nonché servizi igienici che si sviluppa ai piani seminterrato e terra (sub. 7).

Tali subalterni sono tutti serviti dal BCNC (bene comune non censibile) individuato con il sub. 10 che consiste nella corte che circonda l'intero fabbricato e permette l'ingresso a tutti i subalterni.

Si evidenzia inoltre che la corte circostante l'intero fabbricato, catastalmente individuata col sub. 10 è pertinenza dell'intero compendio immobiliare, compreso l'ampliamento individuato al catasto col sub. 8 il quale non è oggetto di esecuzione e che risulta ultimato solamente nella struttura.

Trattasi di fabbricato indipendente con relativa corte pertinenziale (B.C.N.C. anche al sub. 8, non oggetto d'esecuzione) costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato considerato che il fabbricato insiste su un terreno scosceso.

Il corpo di fabbrica è costituito da una struttura portante in cemento armato con tamponature perimetrali in blocchi di cemento, tale struttura è in parte intonacata e tinteggiata e in parte con mattoni a faccia vista. E' costituito da solai in laterocemento, una struttura portante in cemento armato con tamponature perimetrali in blocchi di cemento, tale struttura è in parte intonacata nel prospetto fronte-strada, mentre negli altri prospetti è parzialmente con mattoni a faccia vista. Il tetto è a padiglione con copertura in tegol-coppo. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore nero al piano terra come anche al piano primo con ampie vetrate, mentre al piano secondo sono in legno. Il compendio immobiliare si compone di:

- a) Il garage (sub. 2) è posto al piano seminterrato, il cui accesso carrabile si affaccia sulla corte in corrispondenza del prospetto ovest e misura una superficie di mq 67. E' dotato di pavimenti in monocottura, tinteggiato e con impianto elettrico.
- b) Il magazzino (sub. 3) è posto al piano seminterrato (di fianco al garage) con doppio accesso sempre sulla corte al prospetto ovest. Si presenta in discreto stato manutentivo, apparentemente dotato di impianto elettrico e misura una superficie di mq 219.

c) L'appartamento, identificato col sub. 5, ha accesso attraverso la scala esclusiva sul prospetto ovest e si sviluppa al piano primo. Esso si compone di due cucine, due soggiorni, due bagni e due camere da letto, misurando una superficie di 142 mq oltre ad un ampio terrazzo che affaccia su via Megni di circa 102 mq. Tale porzione d'immobile viene identificata sia catastalmente che urbanisticamente come un'unica unità anche se si presenta apparentemente divisa in due unità immobiliari con un accesso al soggiorno differente in corrispondenza del tramezzo confinante con la cucina. I pavimenti e rivestimenti sono in monocottura, è presente l'impianto idrico, l'elettrico che risulta talvolta manomesso con in corrispondenza dei frutti alle pareti nonché l'impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti in ghisa;

d) il negozio (sub. 7) si sviluppa invece per una piccola parte al piano seminterrato dove è presente un vano ingresso, bagni e scala esclusiva che conduce al piano terra dove sono presenti il negozio, locali laboratorio, cucina e bagni misurando la superficie complessiva di mq 314. Presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura, controsoffittatura ispezionabile con blocchi di gesso. Risulta dotato di impianto idrico, l'elettrico anche se risulta essere manomesso con la mancanza di alcuni punti luce e frutti alle pareti, mentre l'impianto di riscaldamento è con pompa di calore e split. L'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

Il complesso immobiliare non è gravato da diritti di superficie, servitù pubbliche e/o usi civici. Trovano riscontro solamente due atti unilaterali d'obbligo che seguono:

- Atto d'obbligo edilizio unilaterale del 11.07.2006 numero repertorio 208383/35551 del Notaio Dott. Angelo Frillici con sede a Foligno trascritto il 27.07.2006 ai nn. 26471/15650;
- Costituzione di vincolo di destinazione del 17.10.2007 numero di repertorio 67765/19982 del Notaio Dott. Antonio Fabi con sede in Gualdo Tadino (PG) trascritto il 02.11.2007 ai nn. 36505/20319;

i quali impongono di mantenere la destinazione a verde ed a parcheggio di uso pubblico dell'attività commerciale alcune aree antistanti il fabbricato.

Dall'accesso atti presso il Comune di Gualdo Tadino sono state individuate le seguenti autorizzazioni per l'immobile in oggetto:

- Concessione edilizia n. 218 del 20.07.1976 per l'edificazione del fabbricato;
- Concessione edilizia n. 55 del 28.07.1979 per variante al precedente titolo;
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della l. n. 47/1985 individuata al n. 335 del 6.09.1991;

- Permesso di costruire n. 229 del 13.07.2006 per cambio di destinazione d'uso del piano terra e sanatoria di opere ai sensi dell'art. 17 L.R. 21/04;
- Permesso di costruire n. 53 del 17.02.2006 per la realizzazione della recinzione;
- Permesso di costruire n. 47 del 20.02.2008 per ampliamento di attività commerciale che hanno autorizzato l'edificazione del sub. 8 (non oggetto d'esecuzione ed ultimato solo nella struttura) ma in aderenza al fabbricato eseguito;
- S.C.I.A. prot. n. 1315 del 2021 per cambio di destinazione d'uso parziale al piano terra da ristorante a laboratorio di pasta fresca;
- S.C.I.A. prot. n. 1316 del 2021 per cambio di destinazione d'uso parziale al piano terra da ristorante a laboratorio di pasta fresca.

Si evidenzia che nessun certificato di agibilità/abitabilità è stato rinvenuto e quindi fornito dal Comune di Gualdo Tadino per gli immobili oggetto d'esecuzione.

Dall'esame della documentazione edilizia fornita dal Comune e lo stato dei luoghi si riscontra quanto segue:

- all'interno del garage e del magazzino situati al piano seminterrato, identificati catastalmente con i sub 2 e 3, si riscontra la presenza di divisori in cartongesso non autorizzati per i quali dovrà essere eseguita la rimozione;
- il vuoto tecnico posto al piano seminterrato lungo il prospetto est non risulta intercluso all'accesso pertanto dovrà essere "tombato" con muratura;
- i bagni al piano seminterrato e terra rientranti nel sub. 7, presentano accessi e divisori interni lievemente differenti rispetto agli elaborati grafici edilizi autorizzati che richiedono lo spostamento di un'apertura;
- in corrispondenza del portico del piano terra sono presenti una vetrata ed una porta a vetri non autorizzate che dovranno essere rimosse;
- l'unità immobiliare residenziale posta al piano primo, identificata con il sub. 5, risulta apparentemente divisa in due unità immobiliari con lo spostamento di una porta nonostante la pratica edilizia la individui come una unica unità immobiliare pertanto dovrà essere spostato l'ingresso al soggiorno come da titolo edilizio.

Considerato quanto sopra esposto, si precisa che tali condizioni non limitano la commerciabilità dell'immobile oggetto di analisi.

Disponibilità del bene: Il comparto pignorato risulta attualmente come segue:

- A. Il garage posto al piano seminterrato (sub. 2) risulta occupato da beni mobili;
- B. Il magazzino al piano seminterrato (sub. 3) risulta occupato da beni mobili;
- C. L'appartamento al piano primo (sub. 5) risulta libero da beni mobili e immobili;
- D. Il negozio che si sviluppa al piano seminterrato e terra risulta occupato da beni mobili.

Da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto d'esecuzione all'attualità identificato al C.F. al fg. 63, part.lla 259, sub. 3 e 7 (ex sub. 3 e 4) risulta locato con contratto di affitto dal 01.04.2021. Maggiori informazioni potranno essere richieste al Custode IVG di Perugia.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda in ogni caso alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Elisa Della Vedova, 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: € 240.187,50 (euro duecentoquarantamilacentottasette/50), come ribassato nella misura di un quarto.

Offerta minima: € 180.140,63 (euro centottantamilaquattrocentoquaranta/63) 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@giustiziacerit.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 93 B 03268 22300 052849400440 intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. con la seguente causale: "Tribunale di Perugia n. R.G. 223/2024, 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 terno 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: assistenza@astetelematiche.it;

Perugia 15 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Diego Ruggeri

