

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

DELEGATE A PROFESSIONISTA

Il Notaio Dr. Mario Biavati, con Studio in Bastia Umbra, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., rende noto al pubblico che, con ordinanza del 06/03/2026, nella vendita di beni Ruolo Gen. n. 110468 /2008 R.G. Dott. Giulio Berti;

DISPONE

la vendita **senza incanto** che si terrà in data **27 Gennaio 2027 alle ore 9,30 e seguenti**, presso la sede dell'Ufficio Associato Biavati Brunelli Orzella, in Perugia, Via XX Settembre n. 85, dei beni appresso descritti:

LOTTO UNICO:

Comune di Foligno, via Lago di Bracciano n.20, in zona semi periferica rispetto al centro cittadino. Questa è normalmente servita sia rispetto alle opere di urbanizzazione (strade, luce, acqua, gas, ecc.), sia per la presenza nell'immediato di negozi, attività. L'edificio realizzato negli anni '60, a struttura unica, è nel suo complesso assimilabile per tipologia, ad una bifamiliare, suddivisa verticalmente in corrispondenza della mezzeria dell'intero corpo di fabbrica e si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo, sottotetto. Le due porzioni esternamente sono pressoché speculari. La parte oggetto della presente è quella sul lato nord-ovest. La struttura in muraria probabilmente è realizzata in tufo, con solai in latero cemento e tetto rivestito con manto in tegole tipo marsigliese. Gli infissi generalmente sono in legno e metallo, con ove presenti, tapparelle in plastica, le finiture sono tipiche del periodo di realizzazione. Al piano terra si ha un garage finestrato, oltre a locali tecnici, mentre una parte è stata riconfigurata come abitativa con presenza sia di cucina che bagno. Al piano Primo (appartamento), si accede da ingresso al PT e scale esclusive, oltre

ad ingresso, tinello, cucina, bagno, sono presenti stanze/camere; qui le finiture nonché gli impianti risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione. Al piano Sottotetto si arriva percorrendo la stessa scala che conduce al P1; sono presenti tre zone con tetto spiovente inclinato e finiture al grezzo. La superficie dell'intera porzione da valutare è da considerarsi equivalente (superfici nette x coefficienti di ponderazione) e somma a totali mq. 240.00.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La corte area di sedime è censita al Catasto Terreni, del Comune di Foligno, al Fg.114, part 148, di 310 mq, Ente Urbano;

Il garage è censito al Catasto Fabbricati, del Comune di Foligno, al Fg. 114, part 148 sub.1, ZC.1, Cat. C/6, Cl. 3, consistenza mq. 24, Rendita € 43,38;

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati, del Comune di Foligno, al Fg. 114, part 148 sub. 2, ZC.2, Cat. A/3, Cl. 4, Piano T-1-2, consistenza vani 10, Rendita € 697,22;

PERMESSI CONCESSIONI

Dalla perizia emerge che i titoli Comunali per la realizzazione dell'immobile risalgono agli anni 1966/1967, 1969 e che negli anni 1985/86 si è attivata procedura per Condono Edilizio, che ad oggi non è stata conclusa.

DIFFORMITA' EDILIZIE

La perizia rivela che dallo studio della documentazione sono presenti difformità e queste sono ravvisabili in:

- non completamento della pratica di condono Edilizio;
- non perfezionamento Catastale, con denuncia di variazione, Docfa, ed aggiornamento Catastale;
- sul retro è presente capanna di cui non risultano Titoli Comunali;

- sul retro il confine visibile dell'area di sedime/corte non è corrispondente al confine catastale, (sconfinamento, striscia/porzione di terreno occupata in assenza di Titoli).

Prezzo Base d'Asta € 159.000,00 (centocinquantanove/00);

Offerta minima: € 119.250,00 (centodiciannovemiladuecentocinquanta/00);

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita presso la sede dell'Ufficio Associato. Sulla busta il personale dell'Ufficio Associato dovrà indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;

2) che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione. Il saldo dovrà avvenire mediante deposito presso la sede dell'Ufficio Associato, di assegno circolare non trasferibile intestato a "Giudizio di Divisione n. 110468/2008 Tribunale di Perugia", da versare in un c/c intestato alla procedura accesa presso la UNICREDIT S.P.A di Perugia.

3) l'offerta d'acquisto in bollo dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il

quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere anche corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente agisce quale legale 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 giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'identificazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

5) Che all'offerta dovrà essere allegata, all'interno della busta a pena esclusione, una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché due assegni circolari non trasferibili così intestati "Giudizio di Divisione n. 110468/2008 Tribunale di Perugia" per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e al 20% del prezzo offerto a titolo di spese salvo conguaglio. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente potrà versarsi una sola cauzione e un solo fondo spese, determinata con riferimento al lotto di maggior

prezzo;

6) Che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

7) Che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno sopra indicato. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

8) Che in presenza di unica offerta pari o superiore al prezzo base la stessa verrà senz'altro accolta; se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'ordinanza e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, il delegato procederà all'aggiudicazione all'offerente solo se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

9) Che in caso di più offerte valide (intendendosi valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base indicato in ordinanza), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. In caso di più offerte il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: **€ 250,00** per immobili con prezzo 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 base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; **€ 1.800,00** per immobili con prezzo 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 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 € 1.000.000,00; € **15.000,00** per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01;

10) Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi , a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo;

11) Che qualora il prezzo indicato nella migliore offerta od in quella depositata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. non si farà luogo alla vendita ma si procederà alla assegnazione;

12) Che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. (In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

13) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi com-

presi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle 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, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

14) Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, a cura del professionista delegato che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario (se nominato dal G.I.);

15) Che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

16) Che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

17) Per quanto riguarda la vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c;

Pubblicità legale

1) La vendita verrà pubblicizzata dal sottoscritto Notaio (secondo i termini di Legge, almeno 45 giorni prima della data della stessa) mediante inserzione di un estratto dell'avviso di vendita stesso su quotidiano locale ai sensi dell'art 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della legge finanziaria 2002 e dall'art. 174 del D.L. 30.06.2003 n. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà essere pubblicizzata per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta ex art. 173-bis, disp. Att. C.p.c., anche

sul sito Internet, istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia. Il trattamento dei dati verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Per informazioni visitare i seguenti siti internet:

www.tribunale.perugia.it www.astalegale.net www.portaleaste.com

www.asteimmobili.it www.publicomonline.it www.perugiatoday.it

www.ivgumbria.com piattaforme web Facebook e Instagram e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo:

<https://pvp.giustizia.it/>.

2) Il Notaio notificherà la presente ai creditori e ai creditori iscritti non comparsi ex art. 569 ultimo comma c.p.c., almeno 15 giorni prima della vendita.

3) Le disposizioni del comma 5 articolo 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

4) Si precisa quindi che tutte le attività che, ex art. 576 e segg. C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno effettuate presso la sede dell'Ufficio Associato Biavati – Brunelli - Orzella, Via XX Settembre n. 85 – Perugia, tranne che l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., da eseguirsi presso lo studio del Professionista delegato. Ulteriori informazioni, potranno richiedersi da chiunque ne abbia interesse, presso la sede dell'Ufficio Associato al n. 075 5730636 e sui siti Internet sopra indicati ove verrà pubblicato il presente avviso e la Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Perugia, li 26 Ottobre 2026

Il Notaio Delegato

Dott. Mario Biavati - Notaio