TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione terza civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 218/2024 R.G.E.I.

(porta riunita la procedura esecutiva n. 242/2024 R.G.E.I.)

AVVISO DI VENDITA

senza incanto in modalità telematica "asincrona"

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Sara Fioroni

Professionista delegato alla vendita e referente per la vendita telematica: dott. prof. Simone Francesco Cociani – e-mail simone.cociani@gmail.com – P.E.C. simone.cociani@odcecperugia.legalmail.it

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie per il distretto della Corte di Appello di Perugia (Ricco Giuseppe & C. s.p.a.) tel. 075.5913525 – e-mail visite@ivgumbria.com – P.E.C. ivgumbriaimmobili@pec.it

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. – tel. 0586.20141

Esperto stimatore: dott. ing. Berardino Buonforte

***

Il sottoscritto dott. prof. Simone F. Cociani (C.F. CCNSNF66L06G478V), Dottore commercialista con studio in Perugia, via M. Fanti n. 2/B (P.E.C. simone.cociani@odcecperugia.legalmail.it; P.E.O. simone.cociani@gmail.com; tel. 075.5721304), Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. giusta **ordinanza di vendita del 23 settembre 2025** del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Perugia, dott.ssa S. Fioroni

AVVISA

che il giorno **16 febbraio 2027** alle ore **10:00**, presso il proprio studio professionale in Perugia, via M. Fanti n. 2/B, sarà posto in **vendita SENZA INCANTO,** ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., il/i bene/i immobile/i, appresso descritto/i**;** che la vendita avverrà con le modalità telematiche prescritte dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della **vendita asincrona** *ex* art. 24 D.M. del 26 febbraio 2015, n. 32

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 2

Diritti posti in vendita: diritto di piena ed esclusiva proprietà (1/1) spettante agli esecutati

Ubicazione dei beni: Castiglione del Lago (PG), loc. La Villa

Dati catastali:

- al **C.F. del Comune di Castiglione del Lago** come segue:
    - foglio n. 81, particella 169, sub. n. 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 49 mq., superficie totale 60 mq., piani 1S, T, rendita catastale € 43,02;
    - foglio n. 81, particella 169, sub. n. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza 131 mq., superficie totale 174 mq., piani T, 1, rendita catastale € 169,14;
    - foglio n. 81, particella 169, sub. n. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie totale 272 mq. (268 mq. escluse aree scoperte), piani 1S, T, 1, rendita catastale € 498,80;
    - foglio n. 81, particella 169, sub. n. 5, cat. C/1, classe 4, consistenza 60 mq., superficie totale 56 mq., piani 1S, 1, rendita catastale € 638,34;
    - foglio n. 81, particella 169, sub. n. 7, cat. C/2, classe 3, consistenza 30 mq., superficie totale 35 mq., piano T, rendita catastale € 46,48;
    - foglio n. 81, particella n. 169, sub. n. 8, bene comune non censibile;
- al **C.T. del Comune di Castiglione del Lago** come segue:
    - foglio n. 81, particella n. 169;
    - foglio n. 81, particella n. 225, superficie 70 mq., area rurale;
    - foglio n. 81, particella n. 638, superficie 59 mq., area rurale e
    - foglio n. 81, particella n. 639, superficie 5mq., area rurale;

Descrizione: Compendio costituito da terreni tra loro limitrofi e fabbricati con varia destinazione d'uso, realizzati in momenti diversi nella seconda metà del secolo scorso.

In particolare:

1. Fabbricato ad uso residenziale su tre livelli per complessivi 380 mq. così composto:

- al piano seminterrato: due cantine, una centrale termica ed una autorimessa;
- al piano terra: ingresso, cucina, camera, pranzo soggiorno e servizi;
- al piano primo: quattro camere da letto, terrazzo e servizi.

Il piano terra ed il primo piano sono tra loro collegati da una scala interna. Vi è inoltre una soffitta non praticabile. Il fabbricato è in discreto stato di conservazione ma presenta importanti

tracce di umidità e alcune lesioni strutturali. Finiture per lo più coeve con la realizzazione dell'edificio.

2. Fabbricato ad uso commerciale su due livelli per complessivi 90 mq. così composto:

- al piano seminterrato: unico ambiente ad uso deposito;
- al piano terra: unico ambiente ad uso rivendita di piante e fiori con adiacente serra solare.

I due piani sono tra loro collegati da una scala a chiocciola interna.

3. Fabbricato destinato al rimessaggio dei mezzi agricoli, su di un unico livello di circa 90 mq. di superficie, realizzato con struttura in acciaio e tamponatura in mattoni. Copertura con pannelli in eternit, si presenta di discreto stato di conservazione ed ancora idoneo per la sua funzione ma con la necessità di rimozione del manto di copertura anche per la rottura di alcuni tegoli della falda.

4. Fabbricato destinato all'allevamento degli animali e alla lavorazione dei prodotti derivati, distribuito su due livelli per complessivi 240 mq. così composto:

- al piano seminterrato: porcilaia, cella frigo, depositi vari anche ad uso officina, serra di circa 210 mq.;
- al piano terra: magazzino di circa 30 mq.;

In gran parte in disuso. Oggi gli spazi sono per lo più utilizzati come deposito.

Parte del compendio è un lotto di terreno di circa 3.100 mq tra superficie coperta e scoperta, quale bene comune ai fabbricati di cui sopra, in parte pianeggiante ed in parte in leggera pendenza nella zona a confine con la strada provinciale 301 da cui si accede.

In parte asfaltata ed in parte in terra battuta, l'area viene utilizzata per il transito delle vetture dei proprietari e dei confinanti residenti, per il parcheggio veicolare temporaneo di coloro che si fermano per accedere alla rivendita di piante e fiori.

Stato di occupazione attuale: occupato dagli esecutati

Situazione urbanistica, edilizia e/o catastale: come risulta dall'elaborato predisposto dal perito, dott. ing. B. Buonforte, sono state rilevate lievi difformità, per lo più interne, comunque tutte sanabili. Risultano sanabili anche le difformità ed i volumi realizzati in assenza di Licenza e per le quali fu presentata apposita pratica di condono, ancora non definita

Gravami eliminabili all'esito della vendita:

- ipoteca volontaria iscritta il 12 gennaio 2005 al n. 222 reg. part. (con annotazione n. 2264 reg. part. dl 14 settembre 2012 a restrizione dei beni ed iscrizione n. 3903 reg.

part. del 15/11/2024 – rinnovazione, quest'ultima grava anche sui beni di cui alla particella n. 169, sub. n. 7 e sui beni di cui alle particelle C.T. nn. 638 e 639) – grava sui beni di cui alla particella C.F. n. 169, sub. nn. 2, 3, 4 e 5 e sui beni di cui alla particella C.T. n. 169;

- ipoteca volontaria iscritta il 27 gennaio 2010 al n. 410 reg. part. – grava sui beni di cui alla particella n. 169, sub. nn. 2, 3 e 4;
- ipoteca giudiziale iscritta il 16 maggio 2018 al n. 1732 reg. part., – grava sui beni di cui alla particella n. 169, sub. nn. 2, 3, 4, 5 e 7 e sui beni di cui alle particelle C.T. nn. 638 e 639;
- pignoramento immobiliare trascritto il 6 settembre 2019 al n. 15617 reg. part. – grava sui beni di cui alla particella n. 169, sub. nn. 2, 3, 4, 5 e 7 e sui beni di cui alle particelle C.T. nn. 638 e 639;
- ipoteca legale iscritta il 19 luglio 2022 al n. 3038 reg. part. – grava sui beni di cui alla particella n. 169, sub. nn. 2, 3, 4, 5 e 7;
- pignoramento immobiliare trascritto il 10 settembre 2024 al n. 18814 reg. part. – grava sui beni di cui alla particella n. 169, sub. nn. 2, 3 e 4;
- pignoramento immobiliare trascritto il 18 settembre 2024 al n. 19301 reg. part. – grava sui beni di cui alla particella n. 169, sub. nn. 2, 3, 4, 5, 7 e 8 e sui beni di cui alle particelle C.T. nn. 638 e 639;

Gravami non eliminabili all'esito della vendita: nessuno

Valore di stima del lotto: euro 251.000,00

Note particolari: Per una più approfondita disamina si rimanda all'elaborato peritale predisposto dall'esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione, dott. ing. B. Buonforte

Prezzo base dell'esperimento di vendita di cui al presente avviso: **euro 141.187,50**

Offerta minima valida: **euro 105.890,63**

Rilanci in caso di gara tra più offerte valide: euro 3.500,00

DISCIPLINA DELLA VENDITA

I - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato (art. 571 cpc).

2) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendita Pubbliche (PVP) https://pvp.giustizia.it/pvp/

3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo *web* ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali www.astalegale.net, www.spazioaste.it, ovvero all'interno del portale ministeriale https://venditepubbliche/giustizia.it .Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

4) **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

5) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

6) La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad € 16,00), che deve essere effettuato in modalità telematica nel Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia al link https://pst.giustizia.it alla voce Pagamento bolli digitali.

7) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa a mezzo di casella di

posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del DM n. 32/2015.

8) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste** mediante l'invio all'indirizzo P.E.C. del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it. Onde evitare l'invio di offerte incomplete o mancanti di documentazione essenziale, si consiglia di iniziare le operazioni di compilazione dell'offerta con largo anticipo rispetto alla scadenza indicata. **L'offerta si considera depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La ricevuta di avvenuta consegna deve essere in formato di "ricevuta completa".**
9) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) personalmente o mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà, altresì, presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.
10) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal DM 32/2015:
    a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
    - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
    - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
    - se l'offerente è interdetto, e/o inabilitato, e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica unitamente alla copia del provvedimento di nomina; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in

aggiunta a quella dell'offerente;
-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;
- se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata copia, anche per immagine, della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

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 1⁄4**;
d) l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
e) il **termine di pagamento del prezzo** e degli oneri tributari, che **non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione**. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la

presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

8) Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una **cauzione** provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

   a Beneficiario: Aste Giudiziarie in Linea s.p.a.

   b Istituto di credito: Banca Sella s.p.a.

   c Codice IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440

   La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. Qualora il giorno dell'udienza fissata per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

   Si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

   Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una *e-mail* all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

9) All'offerta dovranno, in ogni caso, essere allegati:

   a copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione;

   b copia della ricevuta di versamento telematico dell'imposta di bollo;

   c copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il numero di codice fiscale, deve essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche

di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo; se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata;

d copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;

e se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore, che ha l'esclusiva facoltà di formulare rilanci in aumento;

f se l'offerta è formulata per conto di persona giuridica, certificato aggiornato del Registro delle imprese dal quale risultino i poteri dell'offerente;

g in caso di offerta presentata per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice tutelare.

10) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

II - ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso il professionista delegato e referente della procedura riceverà dal gestore della vendita le offerte presentate telematicamente e le esaminerà, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza che ha disposto la vendita ed in quella di aggiornamento delle modalità della disciplina della vendita.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita, deliberando sulle offerte di acquisto, redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le

generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario, e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; **gli offerenti possono partecipare alle operazioni di vendita in modalità telematica, attraverso la connessione al portale internet del gestore della vendita www.astetelematiche.it** al quale sono stati invitati a connettersi mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta inviato almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, con estratto dell'invito inviato loro via SMS al recapito di telefonia mobile fornito.

a) In caso di unica offerta valida:

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 del 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.

b) In caso di pluralità di offerte valide:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito;

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta, ovvero la più vantaggiosa, risulti pari o superiore 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.

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 € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

III - PRESCRIZIONI ULTERIORI

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia risultato 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 P.E.C.) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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.

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. In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

IV - SPESE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti, a norma del decreto ministeriale n. 227/2015, 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 all'aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo di 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.

V - SALDO del PREZZO di AGGIUDICAZIONE

Salvo quanto disposto nel punto successivo, **l'importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) **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, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B. avanzata da creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla aggiudicazione), il 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

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 ai sensi dell'art. 587 cpc, con incameramento della cauzione**.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

VI - ULTERIORI PRECISAZIONI

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... 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 denunzia 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, comma 4, D. Lgs. n. 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 giorni 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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. **L'aggiudicatario è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli**

importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net, nonché sul Portale delle vendite pubbliche (PVP https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page) e sul portale del gestore della vendita.

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

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse ai seguenti recapiti: I.V.G. di Perugia, presso la sede di Perugia - 06134, Ponte Felcino, Via A. Biagini, n.5 o al numero telefonico 075.5913525 o all'indirizzo e-mail visite@ivgumbria.com; possono inoltre essere reperite ai siti internet della Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia – Sito internet www.tribunalediperugia.it al link www.asteimmobili.it sotto la voce "vendite giudiziarie".

VII - PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:

A) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, 1° comma, e 631–*bis* c.p.c., nel termine *ex* art. 569 cpc 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 cpc e termine *ex* art. 591 cpc di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.

B) pubblicità internet sui siti www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it e www.publicomonline.it 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 s.p.a. in virtù di specifica convenzione sottoscritta con il Tribunale di Perugia, salvo diverso provvedimento; di un avviso contenente le seguenti informazioni:

a. numero di ruolo della procedura;
b. nome del Giudice dell'esecuzione;
c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
j. modalità della vendita (telematica asincrona);
k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
n. orario di apertura delle buste;
o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (I.V.G. di Perugia – Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia. – Sito internet www. astalegale.net).

Il professionista delegato provvederà almeno quindici giorni prima della vendita alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in **Perugia, via M. Fanti n. 2/B**.

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

Perugia, 13 novembre 2026

Il Professionista delegato alla vendita

Dott.prof. Simone F. Cociani

