TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Avviso di vendita delegata senza incanto

Vendita telematica con modalità asincrona

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 196/2025

Gestore della vendita telematica: Aste giudiziarie in linea

Il sottoscritto Dottore Commercialista Giada Tosti rende noto al pubblico che, con ordinanza del 15.07.2026 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare **n. 196/2025 R.G.E.**

promossa da:

OMISSIS -Creditore Procedente-

CONTRO

OMISSIS -Debitore Esecutato-

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato, con garain caso di più offerenti.

La vendita che si terrà in data **18.03.2027** alle **ore 16.00 e seguenti** avverrà con le **modalità telematiche** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32del 26/02/2015.
Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

Lotto unico:

Lotto Unico Via Letizia n. 6 San Martino in Colle Perugia – Quota di diritto di ½ di omissis e quota di diritto di ½ dell'Eredità giacente di omissis e quindi per l'intero piena proprietà su: una porzione di edificio cielo terra avente destinazione d'uso abitazione disposto su tre piani fuori terra collegati con scala interna con ingresso autonomo, un magazzino , una piccola corte pertinenziale esclusiva oltre i proporzionali diritti sulle parti strutturali comuni con l'edificio confinante così come previsto dall'art. 1117 c.c..

L'edificio è situato nel centro storico di San Martino in Colle, trattasi di un vecchio edificio

che ha subito negli anni 2000 dei lavori di straordinaria manutenzione.

L'edificio è vincolato ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c D.Lgs 42/2004. Da PRG parte strutturale risulta compreso in zona "INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (Sviluppi Storici)" individuata come NUCLEO URBANO 199.

Il bene oggetto di questa procedura esecutiva è costituito da una porzione di un edificio cielo terra con ingresso autonomo che si eleva di tre piani ovvero piano terra primo e secondo collegati tra loro con un vano scala interno. La proprietà fa parte del nucleo storico di San Martino in Colle (foto

1, 2 e 3). L'accesso all'immobile avviene dalla piccola corte pertinenziale esclusiva completamente recintata. Un cancello carrabile, che dà direttamente nella via pubblica, introduce allo spazio pertinenziale (foto n. 22 e 23).

L'attuale consistenza dell'edificio, realizzato in epoca remota, deriva sicuramente dall'unione di due corpi che si distinguono per la diversa altezza. L'edificio ha subito lavori di manutenzione straordinaria nel 2000 mentre, nel 2018 sono stati eseguiti lavori di manutenzione sulla copertura.

L'edificio presenta struttura portante in muratura in pietra e laterizi, solaio di copertura, in parte a vista, con travi e correnti in legno e tavolato in legno, manto di copertura in tegole e coppi, sporto di gronda con zampini in legno e tavolato, grondaia e discendenti in rame. Le facciate sono parte faccia a vista e parte intonacate ma non tinteggiate, solai di diversa tipologia: con travi in legno e pianelle, a volta in mattoncini, a volticine con putrelle in acciaio e laterizi e in latero-cemento. La maggior parte dei solai del piano primo e secondo sono rivestiti con pannelli in cartongesso.

I tre piani sono collegati tra loro a mezzo di scala interna.

L'unità abitativa comprende:

al piano terra: ingresso, piccola lavanderia realizzata nel sottoscala, wc, locale cucina-rustico, soggiorno, ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'edificio confinante (foto n. 5, 6, 7, 8 e 9);

al piano primo: vano scala, disimpegno, cucina, wc, soggiorno sala da pranzo (foto n. 10, 11 e 12); al piano secondo: disimp/ripostiglio, vano scala, tre camere ed un bagno (foto n. 13, 14,15 e 16) Al piano terra è presente un locale avente destinazione d'uso magazzino.

Viene allegata la restituzione del rilevamento effettuato che mostra lo stato di fatto della proprietà esecutata (allegato B).

Le caratteristiche dell'unità abitativa sono: pavimento e battiscopa in gress porcellanato ovunque , finestre in legno con vetri termici, persiane in alluminio verniciato, porte in legno massello, portoncino d'ingresso in legno.

Al piano primo è presente un camino, nel locale rustico/cucina del piano terra c'è un camino con un adiacente forno (foto n. 8 e 12).

Impianto elettrico sottotraccia nei piani primo e secondo e sopratraccia con fili alloggiati all'interno di canaline nei locali al piano terra, l'impianto è dotato di interruttore magnetotermico differenziale. Impianto termo-idraulico-sanitario sottotraccia. L'edificio è allacciato alla conduttura idrica comunale e alla fognatura comunale. È presente un impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia istallata nel disimpegno del primo piano all'interno di un mobile, termoarredi nel bagno e nel wc, termosifoni ordinari in alluminio verniciato negli altri locali dei piani primo e secondo, termostati ai piani. Non è presente riscaldamento nei locali del piano terra.

Citofono e sistema di allarme con sensori interni.

Il vano scala ha le pareti parzialmente rivestite in doghettato, alzata e pedata in gress porcellanato, ringhiera e corrimano in ferro (foto 5, 10 e 13).

I bagni sono due:

il primo è più propriamente un wc finestrato ubicato al primo piano ed ha: pavimento e rivestimento con piastrelle quadrate in pietra per un'altezza di 2,07 m, la porta in legno, igienici costituiti da wc, lavabo, bidè, cabina doccia, impianti sottotraccia termoarredo (foto n. 18).

Il secondo bagno è ubicato nella zona notte al secondo piano e presenta: due finestre di cui una a tetto tipo velux, pavimento in piastrelle e pareti anch'esse rivestite, per un'altezza di

circa 1,00 ml , porta in legno, igienici costituiti da wc, lavabo, bidè, ampia vasca ad angolo , impianti sottotraccia e termoarredo (foto n. 19).

Sono inoltre presenti un terrazzo al piano primo più propriamente lastrico solare che costituisce il solaio di copertura di due piccoli (foto 20) ed un balcone al piano (foto n. 21).

Rifiniture dell'unità abitativa ordinarie, stato di manutenzione ordinarie.

In adiacenza al prospetto sudest sono presenti due piccole pertinenze della superficie lorda di complessivi di 9,45 mq per un'altezza di 2,2 m rifiniti al grezzo aventi destinazione d'uso legnaia e ripostiglio (foto n.4).

Presenza di un modesto spazio esterno esclusivo che in parte è pavimentato con blocchetti in cemento ed in minima parte è tenuto a verde, detto spazio è completamento delimitato da un muretto in cemento con sovrastante recinzione realizzata con paletti in ferro e rete metallica (foto n. 22 e 23).

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale dell'unità abitativa, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che però non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici commerciale, si utilizzerà le modalità di computato dettate dal D.P.R. n. 138/98 allegato C per edifici di tipo unifamiliare nel modo specificato che peraltro non risultano particolarmente dissimili da quanto stabilito dai criteri del calcolo della superficie convenzionale vendibile previsti anche dalla Camera di Commercio di Perugia

100 % della superficie calpestabile dei locali principali e degli accessori diretti ai vani principali ,

i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati al 100 % fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita' immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliari con accesso diretto dalla stessa come ad esempio soffitte, fondi, cantine, ecc. pari al 50% della superficie avente altezza uguale o maggiore di 1,50 mt e pari al 25% qualora non comunicanti direttamente con l'U.I..

Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare per esempio: balconi, terrazzi, ecc. qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente.

Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità abitativa ovvero giardino: pari al 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente.

Di seguito vengono dettagliate le superfici utili del locali:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di raggua glio	Super. Nette raggu agliate

T/1/2	Vano Scala	4,70	1	4,7
Terra	Ingresso	7,5	1	7,5
Terra	Cucina/rustico	10,5	1	10,5
Terra	Tinello	9,36	1	9,36
Terra	Lavanderia	2,12	1	2,12
Terra	n.2 fondini esterni	9,45	0,25	2,36
Primo	Cucina	11,70	1	11,70
Primo	WC	4,15	1	4,15
Primo	Tinello	11,26	1	11,26
Primo	Soggiorno doppio	27,90	1	27,90
Primo	Terrazzo	12,24	0,30	3,67
Secondo	Disimpegno	13.43	1	13.43
Secondo	Camera	12,12	1	12,12
Secondo	Camera	14,69	1	14,69
Secondo	Camera	14,95	1	14,95
Secondo	Bagno	9,80	1	9,80
Secondo	Balcone	2,86	0,30	0,86
Terra	Corte pertinenziale esclusiva	45	0,10	4,5

Superficie netta del locale magazzino con wc al P.T. circa 27,31 mq.

La superficie netta unità abitativa cielo terra di via Letizia n. 6 San Martino in Colle piani Terra, Primo e Secondo è di circa 154,18 mq, balcone e terrazzo circa 15,10 mq, superficie lorda dei 2 fondi esterni 9,45 mq, superficie della corte pertinenziale esclusiva circa 45 mq. .

Superficie ragguagliata dell'unità abitativa 165,57 mq.

Superficie commerciale della proprietà, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, circa 191 mq .

Magazzino superficie commerciale ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti circa 33 mq

Altezza non uniforme ai vari piani: al P.T. 2,50/2,40, al P. 1° 2,25/2,35. m al cartongesso e al P.2° minima 2,20 m e massima 2,70 m.

Non è presente nell'u.i. nessun contratto registrato e pertanto l'abitazione è da considerare libera da vincoli locativi, attualmente è abitata dall'esecutata signora Omissis.

L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n.192 e succ. mod.

Verifica regolarità edilizia:

Le unità immobiliari oggetto di stima, risultano essere stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- DIA prot. n. 2806/2000 a nome di omissis su immobile Strada marscianese n. 263/B per lavori di straordinaria manutenzione consistenti: nella sistemazione e/o sostituzioni infissi interni ed esterni, sistemazione facciate con stuccatura delle facciate a vista, sistemazioni terrazzo e balcone, manutenzione del tetto, sistemazione delle gronde e opere interne con ridistribuzione interna dei locali, intonaci e posa in opera di cartongesso nei solai ecc. (alleg. n. 9 con grafici).
- CILA n. 41/2018 a nome di Omissis su immobile ubicato in via Letizia Frazione San Martino in Colle (alleg. n. 10 con grafici) sull'immobile identificato al C.F. comune di Perugia al foglio 368 particella 25 sub 4 via Letizia 6 San Martino in Colle. I lavori oggetto di CILA riguardano "rimaneggiamento manto di copertura con istallazione di guaina ardesiata e sostituzione di canale di gronda e discendenti in rame".

In base alla DIA prot. n. 2806/2000 e alla CILA n. 41/2018 si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie:

P.T. realizzazione di un'apertura nel tramezzo tra cucina e soggiorno molto più ampia di quella prevista e consolidamento relativo architrave con travi d'acciaio,

P. 2° realizzazione di una finestra a tetto del tipo Velux nel bagno.

Per queste difformità dovrà essere presentata una SCIA In sanatoria.

Si fa presente che il bene ricade su zona a vincolo paesaggistico, aree di notevole interesse pubblico vincolo n. 79 apposto ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c D.Lgs 42/2004 con D.M. del 06.11.1970, pertanto l'autorizzazione edilizia in sanatoria per le opere difformi ai titoli autorizzativi è condizionata all'ottenimento della Compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 lettera a, D.lgs. 42/2004. Il parere della Soprintendenza è vincolante.

Le opere da sanare sono opere prive di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini Sismici, l'ufficio edilizia potrebbe comunque, in base ad una propria valutazione, richiedere il Certificato di idoneità statica e sismica.

L'edificio è ubicato nel centro storico di San Martino in Colle e, nel PRG del comune di Perugia - parte strutturale, è compreso nell'art. 24 del T.U.N.A. "INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (Sviluppi Storici)" dove gli insediamenti d'interesse storico-ambientale sono ambiti indicati nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con il simbolo SV "Sviluppi storici" che risultano caratterizzati dalla presenza di nuclei urbani, centri minori, complessi unitari e aggregati rurali, nonché da aree ed insediamenti ad essi limitrofi. La classificazione nello specifico di questo insediamento, in base alle suddette tipologie, viene riportato nell'elenco come NUCLEO URBANO 199.

Gravami:

Sulla base della documentazione riportata, aggiornata al 07.11.2025, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto di esecuzione, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 368, particella 25, subalterni 1 e 4, risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria R.P. n. 8065 del 10.11.2006** a favore di omissis e contro omissis, per la quota di ½ dei diritti di proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, con omissis quale debitrice non datrice d'ipoteca, per complessivi Euro 400.000,00, di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, come da atto a rogito del Notaio omissis dell'11.10.2006, Rep. n. 51547/15700.
- **Ipoteca legale R.P. n. 7353 del 17.11.2008**, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 e del D.Lgs. 46/99, a favore di omissis e contro omissis, per la quota di ½ dei diritti di piena proprietà, per complessivi Euro 83.451,85, di cui Euro 41.725,87 per capitale, derivante da atto pubblico amministrativo emesso da omissis in data 13.11.2008, Rep. n. 58183.
- **Ipoteca legale R.P. n. 8399 del 31.12.2008**, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 e del D.Lgs. 46/99, a favore di omissis e contro omissis, per la quota di 1/12 dei diritti di proprietà, per complessivi Euro 60.315,80, di cui Euro 30.157,90 per capitale, derivante da atto emesso da omissis in data 30.12.2008, Rep. n. 59480.
- **Ipoteca legale R.P. n. 3497 dell'11.06.2009**, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 e del D.Lgs. 46/99, a favore di omissis e contro omissis, per la quota di ½ dei diritti di piena proprietà, per complessivi Euro 26.000,84, di cui Euro 13.000,42 per capitale, derivante da atto pubblico amministrativo emesso da omissis in data 05.06.2009, Rep. n. 59376.
- **Ipoteca legale R.P. n. 451 del 18.02.2013**, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, a favore di omissis e contro omissis, per la quota di 1/12 dei diritti di piena proprietà, per complessivi Euro 98.027,14, di cui Euro 49.013,57 per capitale, derivante da atto pubblico amministrativo emesso da omissis in data 13.02.2013, Rep. n. 413/8013.
- **Ipoteca legale R.P. n. 3163 del 04.11.2013**, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, a favore di omissis e contro omissis, per la quota di ½ dei diritti di piena proprietà, per complessivi Euro 100.837,60, di cui Euro 50.418,80 per capitale, derivante da atto pubblico amministrativo emesso da omissis in data 30.10.2013, Rep. n. 798/8013.
- **Pignoramento immobiliare R.P. n. 21646 del 21.10.2025**, a favore di omissis e contro omissis, per la quota di ½ dei diritti di proprietà, nonché contro l'eredità giacente di omissis, per la restante quota di ½ dei diritti di proprietà, derivante da atto giudiziario della Corte d'Appello

di Perugia del 25.09.2025, Rep. n. 4000.

Stato di occupazione dell'immobile:

Libero.

VALORE DEL LOTTO: €178.278,00 (centosettantottomiladuecentosettantotto/00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 178.278,00 (centosettantottomiladuecentosettantotto/00)

OFFERTA MINIMA: € 133.708,50 (centotrentatremilasettecentootto/50)

RIALZO MINIMO IN GARA €1.800,00 (milleottocento/)

Situazione urbanistico edilizia

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ - www.ivgumbria.com -www.astagiudiziaria.com -www.sispo.it - www.vemitalia.it – www.subito.it .
Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Dott. ssa Giada Tosti ai seguenti recapiti: tel.: 349.2701794 o a mezzo mail all'indirizzo: dott.giadatosti@gmail.com; oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com.
L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** esclusivamente in via telematica con le modalità di seguito indicate.
L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

• il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile asoggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche
i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o,in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
• l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
• l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

• il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
• l'indicazione del referente della procedura;
• la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
• il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
• il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore al termine massimodi 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
• l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
• la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
• il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
• l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
• il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
• l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comunenel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:
• copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
• la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, dacui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
• la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
• se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
• se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
• se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscaledel soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
• se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'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 del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato) 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, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12,13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti; nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della Vendita Telematica ……..tramite la propria piattaforma

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 ovvero all'interno del Portale Ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari http://pst.giustizia.it/PST/, sezione documenti, portale delle vendite pubbliche.

La società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA gestirà la vendita tramite piattaforma https://www.astetelematiche.it/

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito https://www.astetelematiche.it/ (piattaforma società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Ai c sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente;

- 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'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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.

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

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

Versamento della cauzione

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

INTESTATO a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440

BENEFICIARIO: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. BANCA: c/c bancario presso Banca Sella S.p.A.

CAUSALE: Dott.ssa Giada Tosti asta del 18.03.2027 ore 18.00 R.G. 196/2025- versamento cauzione LOTTO UNICO

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

L'offerta telematica va presentata in bollo da € 16,00 effettuando il pagamento telematicamente.

sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

La cauzione, a pena di inefficacia, dovrà risultare accreditata nel suddetto conto corrente già al momento del deposito dell'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara,

i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Assistenza

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure Help desk telefonico per informazioni generali ed assistenza tecnica al numero 0586 20141 (dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al proprio portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazionidi vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **18.03.2027 alle ore 16.00.**

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

GARA TELEMATICADELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraversola connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS

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 identicoprezzo 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 èassegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanzadi 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 neilimiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamenteal 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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offertesono state ritenute valide.

La gara SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA e avrà inizio il giorno 18.03.2027 alle ore 16.00.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederàa 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 acadere 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 saràprorogata 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 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, necessariamenteal 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.

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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;

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

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, depositando 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 fattoa 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 partecipazionel'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 mediantebonifico 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 beneoggetto 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 Conservatoredei 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.

*****

- 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 delegatoincaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato,unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà appositacertificazione 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.

- Salvo quanto disposto nel successivo punto, 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 dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), 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 sulconto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi alpagamento, 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 con incameramento della cauzione;

La vendita è soggetta alle imposte IVA, registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*****

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogoad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 diciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 DPR n. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazionedell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, presso il Custode giudiziario (Istituto vendite giudiziarie di Perugia tel 075/5913525), presso il Professionista delegato alla vendita Dott.ssa Giada Tosti (tel. 349.2701794) oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it.

Perugia, lì 14.11.2026

Il Professionista Delegato

