

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**R.G.E. 15/2025**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti**

**Creditore procedente: OMISSIS**

**Debitore esecutato: OMISSIS**

**Professionista delegato: Avv. Elisabetta Becherini**

**Gestore della vendita telematica: Ricco Giuseppe & C. S.p.A.**



**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Elisabetta Becherini, Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 9 dicembre 2025,

**AVVISA**

che il giorno **8 LUGLIO 2026 ORE 11:00** presso il proprio studio in Bastia Umbra (PG), Via Alessandro Volta n.4 si darà luogo alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato; la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste 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. n. 32 del 26.02.2015.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

DIRITTO POSTO IN VENDITA: quota di 1/1 (un primo) del diritto di piena proprietà.

DESCRIZIONE: Porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in Comune di Città di Castello (PG) e precisamente:

**-appartamento ad uso civile abitazione**, posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, due bagni e terrazzo, della consistenza catastale complessiva di 6,5 (sei virgola cinque) vani.

CONFINI: parti comuni, omissis.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La citata consistenza immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello (PG) al Foglio 66 particella 1730 subalterno 5**, piano

1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 148, totale escluse aree scoperte mq. 140, rendita Euro 352,48.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: occupato dall'esecutato e dalla famiglia.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: **nessuno**; si rimanda per completezza a quanto meglio precisato nella Relazione tecnica di stima nel paragrafo "formalità da cancellare con la procedura".

#### REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla Relazione tecnica di stima che deve essere consultata dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per completezza e maggiori dettagli (consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it>), risulta che il fabbricato di cui fa parte la consistenza immobiliare oggetto di vendita è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati dal/al Comune di Città di Castello (PG) e segnatamente:

- Permesso di costruire n. 1693 del 31.08.2006;
- Permesso di costruire in variante Prot. n. 18720 del 20.06.2007;
- Segnalazione certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 520 del 04.04.2013, Prot. n. 6710.

La Relazione tecnica di stima, cui si rinvia per maggiori dettagli e completezza, attesta che:

Verifica regolarità urbanistica: dal raffronto tra i titoli abilitativi e lo stato di fatto emergono le seguenti difformità: 1) incorporazione del terrazzo: una porzione del terrazzo, originariamente prevista come area esterna, è stata inglobata nel soggiorno, modificando la destinazione d'uso dello spazio rispetto a quanto approvato nel titolo edilizio; 2) posizionamento dei pilastri: i pilastri, che nella planimetria allegata al permesso di costruire erano rappresentati agli angoli del fabbricato, risultano posizionati ad una distanza di circa un metro dal fabbricato confinante, non rispettando l'assetto previsto; 3) modeste modifiche alle fondellature interne; 4) altezze interne: le altezze interne degli ambienti, indicate nella planimetria catastale e nella concessione con H di m. 2,70, risultano inferiori. Le discrepanze rilevate sono le seguenti: sul vano soggiorno H m. 2,643 vicino l'ingresso; H m. 2,639 vicino al camino; H m.2,633 di fronte la camino; sul vano cucina H m. 2,638 di fronte al finestrone della cucina; H m. 2,653 al centro cucina.

La superficie residenziale che, secondo il titolo edilizio e la SCIA, avrebbe dovuto essere di circa mq. 110 (come da relazione tecnica) e di circa mq. 112 (come da grafici allegati alla relazione tecnica) è invece di circa mq. 124 che corrisponde ad una S.U.C. calcolata ai sensi dell'art. 17 del RR 2/2015 pari a circa mq. 138.

L'acquirente dovrà verificare la sanabilità delle difformità e, nel caso ricorrano le condizioni, richiedere la sanatoria.

#### CONFORMITA' CATASTALE

La Relazione tecnica di stima, cui si rinvia per completezza e maggiori dettagli, evidenzia che la planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Città di Castello al Foglio 66 particella 1730 subalterno 5 rappresenta:

- modeste modifiche alle fondellature interne;
- lo stato dei luoghi sul lato confinante con edificio esistente, comprende una piccola porzione di vano catastalmente facente parte del vano scala;

### SPESE CONDOMINIALI

I beni immobili oggetto di vendita non sono ricompresi in alcuna organizzazione condominiale.



Valore immobili da perizia: Euro 133.000,00 (CENTOTRENTATREMILA/00)

**PREZZO BASE DI EURO 133.000,00 (CENTOTRENTATREMILA/00)**

Offerta minima Euro 99.750,00 (NOVANTANOVEMILASETTECENTOCINQUANTA/00)

Rilancio minimo Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

TERMINE PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: ore 12:00 del 7 luglio 2026;

APERTURA BUSTE OFFERTE TELEMATICHE: ore 11:00 del 8 luglio 2026.



### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA**

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato;
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>; **la domanda va presentata in bollo da Euro 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia allegando l'apposita ricevuta;**
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT), ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 4) L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente della celebrazione dell'asta, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 6) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. 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.

#### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

7) L'offerta dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

**a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto 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 e dovrà essere allegato anche il documento di identità ed il codice fiscale dello stesso.

Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, questa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata in copia conforme.

Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata in copia conforme.

Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato anche il permesso di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o di persone giuridiche dovrà essere allegato all'offerta anche il certificato del registro delle imprese aggiornato da cui risultino i poteri dello stesso, ovvero la procura o l'atto di nomina/delibera che giustifichino i poteri. Per le persone giuridiche dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede legale, la Partita Iva, il numero di iscrizione al Registro Imprese e le generalità del Legale Rappresentante;

**b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c)** l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di  $\frac{1}{4}$  (un quarto);

**d)** il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione**, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

**e)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto. 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;

**f)** l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

**g)** l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del citato Tribunale di Perugia.

8) La **CAUZIONE** andrà versata esclusivamente con **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita “**RICCO GIUSEPPE & C. S.p.A.**” (codice fiscale e P.IVA 00198770547) IBAN: **IT78H0344003006000000001068**, acceso presso il Banco di Desio e della Brianza S.p.A., specificando nella causale: il nome del Professionista delegato, la data dell’asta - versamento cauzione RGE 15/2025”.

**La copia della contabile del versamento della cauzione deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.**

9) la cauzione, **A PENA DI INEFFICACIA DELL’OFFERTA, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta.**

**La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.**

Il mancato accredito del bonifico sul conto sopra indicato è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente.

Al termine della gara, le cauzioni saranno restituite, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com) oppure contattare l’istituto Vendite Giudiziarie ai seguenti recapiti: 0755913525 o al numero verde 0753759748 (dal lunedì al venerdì dalla 8.45 alle 12:45).

10) Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

#### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

11) 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, quindi, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni mediante come meglio *infra* indicato.

#### **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 e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l’asta allo stesso prezzo base della precedente);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a : € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001;

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, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**12)** Le credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita (temporanee ed univoche) verranno spedite dal Gestore all'indirizzo PEC che l'utente avrà inserito nella propria offerta telematica. Un invito a connettersi al portale verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

**13)** 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;

**14)** non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

**15)** nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

**16)** 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;

**17)** 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 e le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3, 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. n..... 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;

**18)** 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.

#### **SPESE**

**19)** 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 del 15.10.2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il Delegato immediatamente dopo l'aggiudicazione comunicherà all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

#### **SALDO PREZZO**

**20)** l'importo del prezzo di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il **termine 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. 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);

**21)** ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldoprezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior

quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

22) 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 c.p.c., con incameramento della cauzione; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) 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;

c) 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;

d) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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;

e) 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; pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione,

l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 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;

f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

h) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line;

i) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

l) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

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

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;

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

3) di un avviso, contenente le seguenti informazioni, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie):

- 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. maggiori informazioni presso il Custode nominato per la procedura, Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com), Tel 0755913525) o presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia (07554051) o presso il Professionista delegato, Avv. Elisabetta Becherini, Via A. Volta n. 4 Bastia Umbra (PG), Tel. 0758010686 – Mobile 3357074126.

La richiesta per visitare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP), sul sito internet <https://pvp.giustizia.it>, utilizzando l'apposito tasto "prenotazione visita immobile".

**24)** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge e si rinvia all'ordinanza del 9 dicembre 2025.

Bastia Umbra - Perugia, 3 marzo 2026

Avv. Elisabetta Becherini