

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 13/2025 riunita alla Proc. Es. Imm. 20/2026

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti

Creditore procedente: DOVALUE SPA (PER BCC NPLS 2019 S.R.L.) (C.F. 00390840239)

Debitore esecutato: ...omissis...

Professionista delegato: Avv. Alessandro Cicchi

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA

Custode: IVG Perugia - Tel: 075 591 3525

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Alessandro Cicchi, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita del 16.12.2025 resa nella procedura R.G.E.I. n. 13/2025, ordinanza di vendita dell'11.06.2026 resa nella procedura R.G.E.I. n. 20/2026, successivo provvedimento di riunione del 24.06.2026 e provvedimento autorizzativo reso sull'istanza del professionista delegato depositata in data 09.09.2026.

AVVISA

che il giorno **15 DICEMBRE 2026 ORE 12:00** si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti 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 gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili in 3 (tre) Lotti. Il presente avviso riguarda il secondo esperimento di vendita per i Lotti nn. 1 e 2 e il primo esperimento di vendita per il Lotto n. 3.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

diritti di piena proprietà pari all'intero su unità immobiliare costituita da un appartamento ad uso ufficio e studio, ubicata in un condominio in zona residenziale e commerciale in Località Ellera, nel Comune di Corciano, (PG), in Via Antonio Gramsci n. 8/A, Edificio Y, Scala A, posto al piano primo, giusto intestatario, di circa 160,51

mq di superficie calpestabile composto da ingresso, sei locali uso ufficio e studio, un corridoio, un bagno e due terrazzi;

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Corciano come segue: Foglio n. 39, part.lla n. 1502/sub. 82, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale 167 mq., Rendita €. 1.879,90.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina sullo stesso piano primo con la p.lla n. 1502/83, con la p.lla n. 1502/81, con il vano scala comune e ascensore, tutte distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano al Foglio n. 39, salvo altri

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto:

- il vano scale, il locale contatori e l'autoclave, Edificio Y, Scala A, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39 del Comune di Corciano, part.lla n. 1502/sub. 4 come B.C.N.C.;
- la piastra al piano terreno di collegamento tra i due Edifici X e Y, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39 del Comune di Corciano, part.lla n. 1502/sub. 6, come B.C.N.C.;
- e il porticato dell'Edificio Y, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39 del Comune di Corciano, part.lla n. 1502/sub. 8, come B.C.N.C.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE

L'immobile è stato edificato su rilascio di Concessione Edilizia n. 6540 del 11/06/1992 con prot. n. 9202, riguardante la costruzione di un complesso residenziale e commerciale in Ellera. Con successiva Concessione Edilizia n. 7525 del 16/11/1992, con prot. n. 14717, si procedeva ad apportare varianti al progetto della C.E. n. 6540. Con la Concessione Edilizia in variante n. 8772 del 03/06/1995 con prot. n. 573, si dava corso a lavori di realizzazione di un edificio ad uso residenziale e commerciale presso Ellera di Corciano. Con pratica n. 77/2025/CILA del 05/06/2025 con prot. N. 20845 si procedeva con la comunicazione d'inizio lavori asseverata per lavori di manutenzione straordinaria. Con pratica n. 111/25/SCIA del 10/06/2025 con prot. N. 21457 si procedeva all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria. L'immobile plurifamiliare e commerciale è dotato della seguente autorizzazione di abitabilità: Certificato rilasciato in data 01/08/2001, con domanda presentata il 30/10/1995 e prot. n. 19629, riguardante le concessioni edilizie n. 6540 del 11/06/1992 e la n. 7525 del 16/11/1992. Non risulta presente alcun certificato di attestazione energetica. Dal Piano Regolatore Generale dello Strumento Urbanistico del Comune di Corciano, Parte

Operativa Vigente, si evince quanto segue: la zona dove esse sono inserite, in base alle T.U.N.A. e all'art. 35, ricade nelle aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti e precisamente in zona "Csa" come da Tav. 05.b. Chiugiana-Ellera.

Dal raffronto delle planimetrie catastali e di progetto con lo stato di fatto in cui si trova oggi l'unità immobiliare emerge quanto segue: nelle planimetrie di progetto si evince che l'unità immobiliare eseguita aveva una superficie più ampia, risultando unita ad un'altra unità immobiliare adiacente appartenente alla medesima proprietà; nelle planimetrie di progetto si rileva inoltre che la porta di accesso allo studio indicato con il n. 2 è stata spostata dal lato ingresso al lato corridoio; sempre dalle planimetrie di progetto risulta che lo studio n. 6 è leggermente più ampio a spese dello studio n. 5, in quanto il tramezzo che separa i due vani risulta traslato di circa 40 cm. Le opere di manutenzione straordinaria relative alla diversa distribuzione interna, realizzate senza autorizzazione, possono essere sanate mediante presentazione di SCIA ai sensi della Legge Regionale n. 1/2015 e del Regolamento Regionale n. 2 del 2015 presso le competenti autorità comunali, con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

Per maggiori dettagli circa la situazione urbanistica e catastale, si rinvia alla perizia redatta dal Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla in data 27.10.2025 nonché alla perizia redatta dal Dott. Andrea Arcelli in data 04.05.2026.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere stato liberato come da relazione del Custode del 06.02.2026.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Per quanto concerne l'esistenza e la natura di eventuali formalità, vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura e/o destinati a permanere a carico dell'acquirente, si rinvia agli elaborati peritali depositati agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamati.

Prezzo base d'asta: € 148.500,00 (Euro centoquarantottomilacinquecento /00).

Offerta minima: € 111.375,00 (euro centoundicimilatrecentosettantacinque/00)

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

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Diritti di piena proprietà pari all'intero su terreno edificabile della superficie catastale di mq 1.570, ubicato nel Comune di Perugia (PG), Loc. Colle Umberto, Strada Colle Umberto, in prossimità del centro abitato di Colle Umberto. Il terreno presenta giacitura pianeggiante, risulta libero e non coltivato ed è posto a ridosso di un complesso immobiliare residenziale. L'accesso avviene dalla S.P. 170 Cenerente-Colle Umberto, mediante una traversa che conduce al terreno attraverso una strada dapprima asfaltata e successivamente sterrata. Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Perugia, Foglio n. 89, particella n. 159, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale mq 1.570, Reddito Dominicale € 15,41 e Reddito Agrario € 8,92.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Secondo quanto risultante dalla documentazione urbanistica acquisita dall'esperto, il terreno ricade in parte in Zona di completamento B3, disciplinata dall'art. 118 delle T.U.N.A. del P.R.G. del Comune di Perugia, e in parte in Zona per nuovi insediamenti di margine C3m, disciplinata dall'art. 121 delle medesime T.U.N.A., come da Tav. PO 6/15. Per ogni ulteriore informazione si rinvia integralmente alla perizia. Dalla perizia risulta che il piano attuativo è decaduto e il terreno edificabile risulta libero e non coltivato, con giacitura pianeggiante posto a ridosso di un complesso immobiliare residenziale che confina con il terreno oggetto di esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere stato liberato come da relazione del Custode del 06.02.2026.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Per quanto concerne l'esistenza e la natura di eventuali formalità, vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura e/o destinati a permanere a carico dell'acquirente, si rinvia agli elaborati peritali depositati agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamati.

Prezzo base d'asta: € 36.750,00 (euro trentaseimilasettecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 27.562,50 (euro ventisettemilacinquecentosessantadue/50)

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00)

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti di vendita, si rimanda in ogni caso, agli atti della procedura e alla perizia del Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla del 27.10.2025, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo

gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti web indicati nel presente avviso di vendita.

LOTTO N.3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

diritti di piena proprietà pari all'intero su unità immobiliare costituita da **ufficio e studio**, ubicata in un condominio in zona residenziale, commerciale e direzionale in Località Ellera, nel Comune di Corciano (PG), in Via Antonio Gramsci n. 8/A, Edificio Y, Scala A, posta al piano primo, di superficie commerciale pari a circa mq. 69, composta da ingresso-locale operativo con terrazzo e piccolo ripostiglio, corridoio, due locali ad uso studio e un servizio igienico. L'immobile, avente altezza interna di mt. 2,70, presenta affaccio verso la piastra condominiale ed esposizione ad ovest.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Corciano come segue: Foglio n. 39, part.IIIa n. 1502/sub. 81, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale 70 mq., Rendita € 939,95. Coerenze: altra proprietà, residua proprietà della società esecutata, parti comuni condominiali, salvo altri. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto:

- l'atrio, le scale, il vano ascensore, il locale contatori e l'autoclave dell'Edificio Y, Scala A, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano al Foglio n. 39, part.IIIa n. 1502/sub. 4 come B.C.N.C.;
- la piastra al piano terreno di collegamento tra i due Edifici X e Y, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano al Foglio n. 39, part.IIIa n. 1502/sub. 6 come B.C.N.C.;
- il porticato dell'Edificio Y, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano al Foglio n. 39, part.IIIa n. 1502/sub. 8 come B.C.N.C.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE

L'immobile è ricompreso nel complesso immobiliare edificato sulla base della Concessione Edilizia n. 6540 prot. n. 9202 dell'11.06.1992, successiva Concessione Edilizia n. 7525 prot. n. 14717 del 16.11.1992 e Concessione Edilizia in variante n. 8772 prot. n. 573 del 03.06.1995. Risulta altresì rilasciata abitabilità parziale in data 01.08.2001 relativamente alla Scala A dei blocchi X e Y.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato emergono alcune difformità nella distribuzione interna e, in particolare, uno studio attualmente facente parte del

subalterno 81 risultava compreso nell'ufficio subalterno 82; è stato realizzato un corridoio di disimpegno dei due studi ed è stata chiusa una porzione dell'ingresso-sala operativa mediante tramezzo, al fine di ricavare un piccolo ripostiglio. Quest'ultima difformità è riscontrabile anche rispetto alla planimetria catastale.

Secondo quanto rilevato dall'esperto stimatore, trattandosi di difformità interne che non modificano superficie e volume del bene, la conformità può essere conseguita mediante titolo abilitativo in sanatoria, con costi tecnici e amministrativi, comprensivi della regolarizzazione catastale, stimati in circa € 1.500,00, già considerati nella determinazione del valore del bene.

Per maggiori dettagli circa la situazione urbanistica e catastale si rinvia alla perizia redatta dal Dott. Andrea Arcelli in data 04.05.2026.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura. Non risultano contratti di locazione o comodato relativi al subalterno 81.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Per quanto concerne l'esistenza e la natura di eventuali formalità, vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura e/o destinati a permanere a carico dell'acquirente, si rinvia agli elaborati peritali depositati agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamati.

Prezzo base d'asta: € 71.200,00 (Euro settantunomiladuecento/00).

Offerta minima: € 53.400,00 (Euro cinquantatremilaquattrocento/00).

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

MODALITA' 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 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita

presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

4) L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015;

5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero 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. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) 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'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto 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 o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

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

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

- d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- e) al momento dell'offerta, l'offerente dovrà eleggere domicilio o dichiarare la residenza nel Comune di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
- f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso. 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) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente avente il seguente IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. - con la seguente causale "TRIB.PG ES.IMM. 13/2025 RG - Lotto n. ____ – cauzione" (inserire al posto del

_____ il numero del lotto per cui si formula l'offerta) e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

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

11) La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

12) Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte telematiche presentate, aprirà le buste, esaminerà le offerte il tutto nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando.

14) Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

15) Modalità:

****In caso di offerta unica:***

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista

delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

- 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.

****In caso di pluralità di offerte:***

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a : € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01;

- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere

agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

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

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;

- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

- ° quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;

- ° se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

17) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del 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.

18) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 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. 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.

19) 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

20) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente alla aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno

preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

SALDO PREZZO

21) Salvo quanto disposto al punto 23, il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell’offerta.

22) Il saldo prezzo dovrà essere versato 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 criminosi di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

23) 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 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 saldo-prezzo, 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;

24) 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;

25) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

26) 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.

27) 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.

28) 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 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 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

29) 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.

30) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art.586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo 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;

31) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario;

32) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

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

34) Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15.10.2015 n. 227.

35) 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.

36) Le disposizioni delle leggi n. 47/1985, n. 724/94 e n. 326/03 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

37) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità (www.astalegale.net e altri).

38) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

39) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

40) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, sul sito internet, o presso il professionista delegato Avv. Alessandro Cicchi (Studio in Perugia, Via del Bufalo n. 10 – tel. 0759660096 - Cell: 3402775216) o il Custode.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi;
- pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche 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, salvo diverso provvedimento.

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

Perugia, 15 settembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Alessandro Cicchi