

*Studio Legale*

*Avv. Luca Cesaretti*

Fraz. Tavernelle, Via del Commercio n. 43  
06064 - Tavernelle di Panicale (PG)  
luca.cesaretti@avvocatiperugiapec.it

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 305/2023 R.G.  
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: *omissis*  
Debitore esecutato: *omissis*  
Esperto Stimatore: Ing. Mirco Vitali  
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia  
Professionista Delegato: Avv. Luca Cesaretti  
Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Luca Cesaretti (C.F. CSRLCU78M14G478F), con studio in Panicale (PG), Fraz. Tavernelle, Via del Commercio n. 43 (tel. 075.8672802, mobile +39 3355735523, P.E.C. "luca.cesaretti@avvocatiperugiapec.it", P.E.O. "avv.cesaretti@libero.it") in qualità di Professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c, giusta ordinanza del 18.09.2025, emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

**RENDE NOTO**

che il GIORNO **14 LUGLIO 2026 alle ore 16:00**, dinanzi a sé, presso la sala aste telematiche del gestore della vendita: ASTALEGALE.NET, sulla piattaforma del sito internet "www.spazioaste.it", si procederà alla

**2a VENDITA SENZA INCANTO**

con modalità TELEMATICA ed ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015, dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima del C.T.U. Ing. Mirco Vitali, allegata al fascicolo dell'esecuzione immobiliare a cui si rimanda, anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

**- Indicazione dei beni posti in vendita e del prezzo base -**

**LOTTO UNICO**

**Diritti:** per l'intero in piena proprietà (1/1) dell'esecutato.

**Ubicazione:** Comune di Magione (PG), Via di Caserino n. 2/B.

**Descrizione dei beni costituenti il lotto:** due unità immobiliari ricomprese in un più ampio edificio residenziale del tipo a schiera, segnatamente:

- A) un appartamento dislocato al piano terra e primo, formato da: soggiorno, cucina, bagno e antibagno al piano terra e da n. 3 camere, disimpegno, bagno e wc al piano primo, collegati al piano terra tramite una scala interna; nella proprietà è ricompresa anche una corte esclusiva al piano terra confinante con via Caserino;

- B) garage, fondi e wc al piano primo sottostrada, comprensiva di una corte esclusiva esterna, alla quale si accede tramite una rampa comune con la confinante unità abitativa.

**Dati catastali:**

- A) Unità immobiliare destinata ad abitazione:

CATASTO FABBRICATI: comune di MAGIONE - Foglio n. 30 part.lla n. 1648 sub 4 graffata con part.lla 1650, via Caserino 2/B; piano Terra e Primo; categoria: A/2; classe: 4; consistenza: vani 7,5; superficie catastale totale mq. 141 (totale escluse aree scoperte mq 130); rendita euro: 600,38.

CATASTO TERRENI: l'identificativo sopracitato è correlato al foglio 30 mappali 1648 e 1650, entrambi intestati come ENTE URBANO;

- nell'unità immobiliare in questione sono ricomprese le parti comuni dell'edificio, così come previsto dall'art. 1117 del Codice civile, nonché la corte di mq. 117, distinta al foglio 30 part.lla 1652 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) costituita dalla rampa di accesso al piano primo sottostrada.

- B) Unità immobiliare destinata a garage e a fondi:

CATASTO FABBRICATI: comune di MAGIONE - Foglio n. 30 part.lla n. 1648 sub 3 graffata con part.lla 1651, via Caserino 2; piano Primo sottostrada; categoria: C/6; classe: 2; consistenza: mq. 64; superficie catastale totale mq. 78; rendita euro: 62,80;

CATASTO TERRENI: l'identificativo sopraccitato è correlato al foglio 30 mappali 1648 e 1651, entrambi intestati come ENTE URBANO;

- nell'unità immobiliare in questione sono ricomprese le parti comuni dell'edificio, così come previsto dall'art. 1117 del Codice civile, nonché la corte di mq. 117, distinta al foglio 30 part.lla 1652 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) costituita dalla rampa di accesso al piano primo sottostrada.

**Confini**, come precisati nella perizia dell'Esperto Stimatore:

- le due unità immobiliari confinano a sud ovest con *omissis* a nord ovest con strada pubblica ed a nord est con bene comune non censibile alle part. 1654 sub 1 e 2 *omissis* salvo altri.

Valore da perizia: € 163.000,00 (eurocentosessantatremila/00)

**PREZZO BASE: € 122.250,00 (eurocentoventiduemiladuecentocinquanta/00)**

**Offerta minima: € 91.687,50 (euronovantunomilaseicentoottantasette/50)**, pari al 75% del prezzo base

**Rilancio minimo: € 3.500,00 (eurotremlacinquecento/00)**

\* \* \* \* \*

#### **- Precisazioni sui beni posti in vendita -**

**Gravami non eliminabili dalla procedura:** nessuno.

**Vincoli di natura condominiale:** il CTU rileva che gli immobili in oggetto sono ricompresi in un fabbricato di maggior consistenza del tipo a schiera; dalle informazioni ricevute non risulta essere costituito regolare condominio e non risultano nemmeno spese condominiali deliberate; la corsia di accesso al piano seminterrato è in comune con la proprietà limitrofa.

**Disponibilità dei beni:** risultano nella disponibilità del proprietario/esecutato ed occupati dallo stesso e dai suoi familiari.

**Situazione urbanistica:** come si evince dalla perizia, per l'edificazione del fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abitativi:

- Concessione a costruire n. 47 del 29/02/2000 (pratica edilizia n. 271/99) avente ad oggetto "COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE";

- Concessione a costruire n. 37 del 12/03/2001 (pratica edilizia n. 366/00) avente ad oggetto "VARIANTE ALLA COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE";

- Concessione a costruire n. 134 del 16/07/2001 (pratica edilizia n. 72/01) avente ad oggetto "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE".

- Agibilità dell'immobile: n. 14121/01 del 08/09/2003;

- Regolarità edilizia: lo Stimatore evidenzia che, nel suo complesso, il compendio immobiliare è stato realizzato in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Magione, ma la suddivisione interna del piano seminterrato non è conforme all'ultimo progetto approvato;

- in citato tecnico precisa che la normativa regionale vigente, alla lettera g bis) dell'art. 118 comma 2 della L.R. 1/2015, prevede che le "opere interne" alle unità immobiliari di cui all' articolo 7, comma 1, lettera g) (ovvero quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti) possono essere eseguite senza titolo abilitativo, previa comunicazione al comune competente; nel caso specifico essendo l'opera già realizzata, trova applicazione l'art. 140 comma 12 della L.R. 1/2015 che in caso di mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'art. 118 comma 2, ovvero la mancata trasmissione della dichiarazione di asseverazione, di cui all' articolo 118, comma 3, lettera d), comporta la sanzione pecuniaria pari ad euro mille.

**Conformità e regolarizzazioni catastali:** come si legge nella perizia

- A) per l'unità immobiliare destinata ad abitazione (Foglio n. 30 part.III n. 1648 sub 4 graffiata con part.III 1650), l'intestazione della ditta catastale sopra riportata corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento; la planimetria catastale attualmente risultante presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Perugia, risulta conforme allo stato effettivo dell'unità immobiliare in questione;

- B) in riferimento all'unità immobiliare destinata a garage e a fondi (Foglio n. 30 part.III n. 1648 sub 3 graffiata con part.III 1651): l'intestazione della ditta catastale sopra riportata corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento; la planimetria catastale attualmente risultante presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Perugia, non risulta conforme allo stato effettivo dell'unità immobiliare in questione, in quanto non è indicata la suddivisione in più vani del piano seminterrato.

**Stato di conservazione e manutenzione:** come riscontrati dal CTU

- A) per l'unità immobiliare destinata ad abitazione con corte esterna (Foglio n. 30 part.III n. 1648 sub 4 graffiata con part.III 1650): il grado di rifinitura interna dell'abitazione è buono per la destinazione d'uso in atto e in generale lo stato di manutenzione è normale per l'età dell'edificio, ma necessita di piccoli lavori di manutenzione ordinaria, agli infissi esterni, alle pareti interne (tinteggiatura) e ad alcuni sanitari dei bagni;

- B) in riferimento all'unità immobiliare destinata a garage e a fondi con corte esterna (Foglio n. 30 part.III n. 1648 sub 3 graffiata con part.III 1651): il grado di rifinitura interna è buono per la destinazione d'uso in atto e in generale lo stato di manutenzione è normale per l'età dell'edificio.

**Rinvio alla Relazione di Stima:** tutte le notizie ed i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso sono desunte dalla perizia prodotta agli atti della procedura esecutiva, pertanto, in ogni caso, per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda a tale elaborato tecnico, a firma dell'Esperto Stimatore Ing. Mirco Vitali, che deve essere consultato dall'offerente e al quale viene fatto espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; tale perizia sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito "*astalegale.net*" o presso lo studio del Professionista Delegato.

**Indicazioni circa le attuali condizioni del compendio pignorato:** possono essere acquisite presso il Custode giudiziario, che si occupa altresì di far visionare i beni agli interessati, con le modalità di seguito precisate.

**Per maggiori informazioni,** potranno essere contattati:

- il Professionista Delegato alla vendita avv. Luca Cesaretti ai seguenti recapiti: tel. 075.8672802, mobile +39 3355735523, P.E.C. "*luca.cesaretti@avvocatiperugiapec.it*" e P.E.O. "*avv.cesaretti@libero.it*";

- il Custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie del distretto della Corte di Appello di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075.5913525, P.E.O. "*visite@ivgumbria.com*";

- il Gestore della vendita ASTALEGALE.NET, per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita, al recapito e-mail "*garaimmobiliare@astalegale.net*", oppure al numero telefonico: 0280030021 (da lun. a ven. dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00);

- per visionare l'immobile dovrà formularsi richiesta esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sul sito internet "*https://pvp.giustizia.it*"

#### **- Disciplina della vendita -**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- Alla vendita potrà partecipare chiunque eccetto l'esecutato (ex art. 571 c.p.c.)

- Le offerte andranno depositate unicamente in via telematica, con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 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 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>.

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

- L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del 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 Telematica PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta scaricabile <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Onde evitare l'invio di offerte incomplete o mancanti di documentazione essenziale, si consiglia di iniziare le operazioni di compilazione dell'offerta con largo anticipo rispetto alla scadenza indicata. L'offerta si considera depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; la ricevuta di avvenuta consegna deve essere in formato di "ricevuta completa".

**Si precisa che:** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente);
- 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 modalità di presentazione dell'offerta**

1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015:

- **a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto 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 minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, curatore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o di persona giuridica, dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede, Partita Iva, Codice Fiscale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata, e dovrà essere prodotta visura camerale del Registro delle Imprese, in corso di validità e documentazione - aggiornata - attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri; se l'offerta è formulata da più persone, ivi compreso il caso di coniugi in regime di separazione dei beni, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al presentatore; se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo;
- **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, nonché l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora delle operazioni di vendita;
- **c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **d)** l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- **e)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire massimo entro giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- **f)** l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato a tal fine;
- **g)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera;
- **h)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata; la pubblicazione della perizia sul

portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti; in ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

- **i)** l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Perugia; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria della citata Autorità Giudiziaria,

- **l)** l'indicazione dell'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad es. c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- **m)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- **n)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Documenti a supporto e a corroborazione dell'offerta:

- copia del documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, in funzione del decreto di trasferimento;

- sempre laddove l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, ma partecipi all'asta a titolo personale ed esclusivo, copia anche per immagine della dichiarazione di voler escludere il bene dalla comunione legale firmata pure dall'altro coniuge, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, prima o almeno contestualmente al versamento del saldo prezzo e in funzione del decreto di trasferimento (eventualmente in caso di aggiudicazione da confermare in forma autenticata da pubblico ufficiale parimenti entro i termini di cui sopra);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto presentatore, 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 di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto 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;

- se l'offerta è presentata mediante procuratore legale, cioè avvocato, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla vendita, rilasciata nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

- se l'offerta viene presentata da un soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- se l'offerta è formulata da più persone, ivi compreso il caso di coniugi in regime di separazione dei beni, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti 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;

- in ogni caso, copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione, completa del relativo numero di identificazione.

**2) La cauzione:** ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita, deve dimostrare l'avvenuto versamento della cauzione, di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, da effettuarsi esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita intestato a: "Astalegale.net s.p.a." - IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670, causale "Tribunale di Perugia Es.Imm. n. 305/2023, versamento cauzione".

- la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico nel conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, indicato e documentato in sede di presentazione dell'offerta.

3) 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.

4) 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 2015 a titolo di spese per l'attività del 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 dei predetti oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'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.

5) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), 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. 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).

6) 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'ara 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.

7) 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 provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., ossia 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).

8) Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

9) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita.

#### **Prescrizioni ulteriori**

10) 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.

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

12) 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.

13) 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.

14) 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.

15) 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.

#### **ESAME E DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

- Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il professionista delegato, referente della procedura, riceverà dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, prendendone atto ed esaminandole, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita, deliberando sulle offerte e redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario, e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. 32/2015; il verbale è sottoscritto

esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

- 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 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 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;

qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

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

#### **SI RENDE ALTRESI' NOTO QUANTO SEGUE.**

**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)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; si precisa che l'aggiudicatario è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
- f)** 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.
- g)** L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line.
- h)** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.
- i)** Rimane a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale.
- l)** 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.
- m)** Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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.
- n)** La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e

nei suoi allegati, la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica, incumbenti che verranno assunti dall'aggiudicatario.

o) 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.

**SI AVVERTE CHE:**

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

- qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

**PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

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, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c.;

- 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 Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia, salvo diverso provvedimento;

- 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. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

Il professionista delegato provvederà alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

\* \* \* \* \*

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

Perugia, 09.04.2026

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita

avv. Luca Cesaretti