

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Procedura RGE n. 7/2024 - Tribunale di Perugia**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Avv. Katia Mariotti, nominato Professionista Delegato, giusta ordinanza del 04.03.2025 a firma del Giudice del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

**AVVISA**

**che il giorno 25 Giugno 2026 alle ore 12,00**

presso il suo studio sito in Perugia Via Pievaiola 164

si procederà alla

**QUARTA VENDITA SENZA INCANTO**

con modalità di vendita asincrona telematica ex art 24 D.M. n. 32/2015, con gara in caso di più offerenti, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO n. 1 (in perizia indicato come LOTTO A)**

**Prezzo Base:** Euro 96.937,94

**Offerta minima:** Euro 72.703,45

**Rilancio minimo:** Euro 1.800,00

**Descrizione bene:** Abitazione di tipo civile di categoria A/2 in Gualdo Tadino (Pg) alla Via Fratelli Filippetti n. SNC, di vani 7,5 riportato nel C.F. al Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 7, rendita € 600,38. L'abitazione si sviluppa al PT e al 1° piano si ubica la soffitta accessibile tramite scala interna. La costruzione è dei primi anni 2000. L'ingresso all'abitazione è posto nel prospetto nord, al livello del piano stradale (oltre che da una porta finestra nel prospetto sud) e presenta una corte con giardino nel prospetto nord, est e sud di circa 452 mq con

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

recinzione su due lati con esclusione del lato sud e del lato ovest delimitato quest'ultimo da una scarpata di una rampa d'accesso al piano 1S dove si ubicano i vani del lotto B.

Si accede all'appartamento dal prospetto principale passando da un cancello in ferro, per il giardino con pratino, passaggio pavimentato con lastre prefabbricati (50x50). Il giardino si presenta in buono stato di manutenzione.

L'ingresso all'abitazione è al piano stradale leggermente rialzato, presenta: Vano ingresso dove è presente la scala che consente di salire in soffitta e scendere nei vani al piano 1S. (Lotto B: laboratorio e magazzino), soggiorno, cucina, n 2 bagni, n 3 camere da letto e un locale disimpegno. Nel lato ovest è presente un terrazzo largo 80 cm, che si sviluppa per tutta la lunghezza del prospetto per una superficie di 9,07 mq. Attraverso una comoda scala interna che decorre dal vano ingresso, si accede alla soffitta, che si trova allo stato grezzo. È divisa in due parti e presenta una altezza nel vano più grande di cm 260 al centro e cm 90 in gronda, mentre il vano minore ha una h max di cm 252 e in gronda cm 139. Dispone di due terrazzi a tetto aperti su tre lati. Per il resto, si rinvia alla perizia di stima. Il Lotto A ha disponibile una corte con giardino e un sedime stradale. La superficie esterna al fabbricato viene suddivisa in base all'utilizzo in favore dell'abitazione come illustrato nella tabella alla pagina 14 della perizia.

**Confini:** *omissis*.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Abitato dai debitori.

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

**Regolarità urbanistica e/o catastale:** Il SUAP ha dichiarato che non è stato mai rilasciato certificato di Agibilità - Abitabilità e quindi dovrà essere richiesto previa verifiche di tutti gli

e-mail: [segreteria@avvocokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

impianti da tecnici abilitati e nel caso di assenza di problematiche occulte, le spese tecniche si stimano in **€ 2.000,00 circa**. Per quanto riguarda la parte abitativa del fabbricato è tutto sostanzialmente corrispondente.

L'immobile è così censito al C.F. del Comune di Gualdo Tadino (PG), Via Fratelli Filippetti

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC, di vani 7,5

- Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 7, rendita € 600,38.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

**LOTTO n. 2 (in perizia indicato come LOTTO B)**

**Prezzo Base:** Euro 82.901,04

**Offerta minima:** Euro 62.175,78

**Rilancio minimo:** Euro 1.800,00

**Descrizione bene:** Si tratta di locali ubicati al Piano 1S, dedicati all'attività di artigiano esercitata come idraulico dall'esecutato. I vani contraddistinti dalle due classi catastali C2 e C3, sono comunicanti tramite una scala interna. Il Laboratorio (cat C3) è posto ad una quota più bassa del Magazzino (cat.C2).

**LABORATORIO:**

Il laboratorio si presenta ben rifinito con pavimentazione in ceramica e pareti tinteggiate e soffitto rifinito con pannelli isolanti.

La porta d'accesso esterna è in ferro verniciato marrone, con vetro nella zona superiore.

L'accesso dall'esterno avviene tramite una rampa, posta nel lato ovest, dalla cui previsione di assegnazione della superficie esterna, sede della rampa e della strada d'accesso si evidenziano superfici pertinenziali indicate in una tabella in perizia (pag.14).

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

Fanno parte del Laboratorio i seguenti vani: un ufficio con Wc, un archivio e sala d'attesa. La superficie lorda comprende anche un passaggio che congiunge il laboratorio con il vano scala attraverso il quale si può accedere al lotto "A" abitazione. Il laboratorio dispone di acqua ed energia elettrica, lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso sub irrigazione. L'altezza dei vani è di cm 297.

**MAGAZZINO:**

Il magazzino o locale di deposito è posto ad un livello rialzato rispetto al laboratorio.

L'accesso dall'esterno avviene attraverso una rampa, posta nel prospetto Nord del fabbricato.

La superficie della rampa è ubicata nella part. 1698 e dalla cui previsione di assegnazione della superficie esterna, sede della rampa e della strada d'accesso si evidenziano superfici pertinenziali indicate nella tabella in perizia (pag.15). Il magazzino presenta un soppalco che occupa  $\frac{3}{4}$  circa dell'area a magazzino, realizzato con travi in acciaio profilo "H" incassate nel muro perimetrale e collegate in serie fra loro. Il soppalco è pavimentato con tavole di legno per impalcature edilizie con una altezza utile di cm 210 di cm 530 di altezza del vano originario. Il magazzino si presenta pavimentato con mattonelle in ceramica pareti tinteggiate a tempera color bianco. E presente e funzionante l'impianto elettrico.

**Confini:** *omissis*.

**Stato di occupazione dell'immobile:** Occupato dalla ditta dell'esecutato.

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

**Regolarità urbanistica e/o catastale:** Per quanto riguarda il Magazzino e locali di deposito part. 1698 sub 2 adibiti all'attività di artigiano, occorre segnalare la presenza di un soppalco non autorizzato, realizzato con travi in acciaio (H) con pavimento realizzato in tavole di legno

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

da 2 cm. Interpellato il SUAPE, è emerso che nel caso sia stato realizzato fra il 2015 e 2018, il soppalco rientrerebbe nei lavori di edilizia libera (come previsto dall'art. 17 c. 1 let. c, R.R. n 2/2015), ma per i quali è necessario richiedere il permesso edilizio in sanatoria con pagamento di una sanzione di circa € 1.000,00 oltre spese generali e tecniche per SCIA, verifica sismica e aggiornamento catastale, stimate intorno ad € 2.000,00 e quindi in totale la spesa complessiva di regolarizzazione si aggirerebbe in **€ 3.000,00**. Diversamente, cioè nel caso non fosse possibile la regolarizzazione, il soppalco andrebbe demolito; in tal caso si è stimato che fra lavori e smaltimento del materiale di risulta si andrebbe incontro ad una spesa equivalente a quella di regolarizzazione.

È necessario anche segnalare che per la rampa di accesso presente nel lato ovest del fabbricato, regolarmente autorizzata, tramite la quale si accede direttamente al laboratorio al piano 1S, va determinata la superficie con frazionamento catastale. Stessa cosa va effettuata per determinare la superficie catastale della rampa d'accesso al magazzino. Ciò in quanto è tecnicamente possibile la formazione del 2° lotto "B" costituito da Laboratorio e magazzino, con relativi accessi autonomi. Spesa prevista per il T.F. e aggiornamento Docfa **€ 2.000,00**.

L'immobile è così censito al C.F. del Comune di Gualdo Tadino: **Laboratorio** per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC di mq 120 riportato nel NCEU al Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 8, rendita € 309,87. **Magazzino** e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Fratelli Filippetti n. SNC di mq 108 riportato nei NCEU al Foglio 63 Particella 1698 Subalterno 2, rendita € 200,80.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

**LOTTO n. 3 (in perizia indicato come LOTTO C)**

**Prezzo Base:** Euro 22.761,84

**Offerta minima:** Euro 17.071,38

**Rilancio minimo:** Euro 500,00

**Descrizione bene:** Terreno. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino risulta che sono classificate nel PRG Vigente del come Zona B2.2. e per la relativa regolamentazione e attuazione valgono le prescrizioni e le Norme di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. che prevede:

Le zone B2 sono zone con destinazione prevalente a residenza e servizi privati nelle quali è ammessa l'attuazione per intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici.

Il PRG Parte operativa articola le zone B2 fissando i parametri IF, Uf, SP/SF e H max. o NP max. differenziati in rapporto alle diverse caratteristiche dei tessuti edilizi in essere. Le tavole del PRG Parte operativa individuano le seguenti sottozone nelle quali, gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri differenziati:

zone B2.2:

- IF max = 1,7 mc./mq.

- UF max = 0,567 mq/mq

- SP min = 25% della SF

- H max = 10,5 m.

Si evidenzia che entro la part. 1694 è presente un pozzo artesiano di dimensioni e realizzazione non note. L'ipotesi di attribuzione dei terreni al lotto C è riportata all'interno di una tabella a pagina 16 della perizia.

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

**Confini:** *omissis*

**Stato di occupazione dell'immobile:** Abitato dal debitore.

**Gravami non eliminabili dalla procedura:** Nessuno

**Regolarità urbanistica e/o catastale:**

Il lotto è così censito al C.T. del Comune di Gualdo Tadino:

- Terreno, individuato catastalmente: FG. 63 Part. 1694 (mq 783) e FG 63 Part. 1697 parte (mq 95).

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

**ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque tranne l'esecutato.
- 2) Gli immobili saranno posti in vendita ai prezzi base suindicati.
- 3) 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 DPR 380/2001) 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. 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, o per 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

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4) 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,

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni 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 della procedura. 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.

6) 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.

7) Tutte le notizie ed i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso sono desunte dalla perizia prodotta agli atti della procedura esecutiva. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'Ordinanza di delega e dell'Avviso di vendita sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

9) Gli oneri tributari e le spese del professionista che il DM 15 Ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
*-Patrocinante in Cassazione-*

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

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

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

12) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

13) Il Custode nominato è IVG Perugia Istituto Vendite Giudiziarie (cod. fisc.: GRGLLD41E22G478C) mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) -Tel 075 5913525.

14) Il Gestore della vendita telematica è Gobid.it che gestirà la vendita tramite la propria piattaforma.

Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che 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>

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
*-Patrocinante in Cassazione-*

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati- e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del DM 32/2015.

L'offerta di acquisto criptata dovrà essere inviata entro le ore 12,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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), o mediante 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.. Sono esclusi l'esecutato e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto per legge.

Ulteriore modalità di presentazione dell'offerta in modalità telematica.

1) L'offerta è irrevocabile e deve contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 e 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 sottoscritta dai genitori previa

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale previa autorizzazione del giudice tutelare. All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di riconoscimento dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; dovrà essere anche allegato il Certificato del Registro delle Imprese –aggiornato- da cui risultino i poteri del legale rappresentante e copia fotostatica di un documento di riconoscimento del legale rappresentante in corso di validità e del codice fiscale;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e il numero di lotto;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- e) 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;
- f) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

g) copia della contabile del versamento della cauzione.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve indicare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria.

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura del Gestore delle Vendite "Gobid International Auction Group Srl" IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486, bonifico "Cauzione procedimento 7/2024 Tribunale Perugia Professionista Delegato Avv. Katia Mariotti – Asta del 25.06.2026 ore 12,00".

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

La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

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 e fiscali conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo. 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 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 minore termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno indicati 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 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);

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
*-Patrocinante in Cassazione-*

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

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'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;

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 (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.

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

8) Il professionista delegato referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà alla eventuale presenza delle parti e dei creditori 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 nell'ordinanza.

Deliberazioni sulle offerte

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente 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.

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

- 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:

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
*-Patrocinante in Cassazione-*

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

- 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte

AVV. KATIA MARIOTTI  
*-Patrocinante in Cassazione-*

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

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.

Prescrizioni ulteriori

- 1) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 2) In caso di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra 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.

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
*-Patrocinante in Cassazione-*

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

3) 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.

4) 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.

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

AVV. KATIA MARIOTTI  
-Patrocinante in Cassazione-

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

..... 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;

6) In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice, 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.

Pubblicità della vendita

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte - 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

e-mail: [segreteria@avvocatokatiamariotti.it](mailto:segreteria@avvocatokatiamariotti.it)

pec: [katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it](mailto:katia.mariotti@avvocatiperugiapec.it)

C.F.: MRTKTA84R53C309Q

P.IVA: 03289510541

AVV. KATIA MARIOTTI  
*-Patrocinante in Cassazione-*

---

TEL. 075.7973490 – FAX. 075.7973492

VIA PIEVAIOLA, 164/F

06132 – PERUGIA

ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

Nel caso si tratti di primo tentativo di vendita, termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita termine ex art. 591 c.p.c. non inferiore a sessanta e non superiore a novanta ex art. 591 c.p.c.

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

Perugia, 13 aprile 2026

Il Professionista Delegato

*Avv. Katia Mariotti*