

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 72/2025 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA BUSTI GIULIA
PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT. MAURIZIO BECCHETTI
CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA
GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.
PIATTAFORMA: www.astetelematiche.it

I AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

Promossa da

Omissis

contro

Omissis

Il sottoscritto Dott. Becchetti Maurizio, con studio in Perugia, Via Leonardo da Vinci n. 2 tel. 07536696, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. giusta ordinanza resa in data 24.03.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia

AVVISA

che il giorno **30.09.2026 alle ore 11.00**

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

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 l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015 tramite il portale www.astetelematiche.it

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Effettuata in base alla relazione peritale del CTU Dr. Agr. Alessandro Berna a cui si rimanda.

LOTTO N. 1

DIRITTI POSTI IN VENDITA

Diritti di piena proprietà dell'intero, appartenenti a Omissis C.F. Omissis, per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato di maggior consistenza ubicato nel Comune di Perugia, frazione Ponte Pattoli, Via Giovanni Amendola, civico n. 76

DESCRIZIONE

Il bene è stato identificato dal CTU come BENE A nella relazione peritale.

Il bene è rappresentato da un appartamento al piano terra oltre a proporzionali diritti sulle

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

parti comuni e condominiali.

La struttura portante è in CA con pareti esterne intonacate e parzialmente rivestite in pietra lungo parte della facciata principale e laterale dello stabile (foto 1-2).

L'ingresso al fabbricato è posto lungo il lato Nord-Est dello stesso, al piano terra. Al suo interno troviamo il vano scala e, percorrendo una rampa ascendente ed una discendente, troviamo l'ingresso all'appartamento con portoncino a battente doppio (foto n. 3-4-7).

L'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno con piatto doccia (foto n. 8-9-10-11-12-13-14).

La pavimentazione interna è in gres porcellanato con pareti tinteggiate dai colori pastello o parzialmente rivestite in ceramica nelle zone bagno e angolo cottura. Gli infissi interni sono a battente singolo, mentre quelli esterni a battente doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (tensione 220V); impianto idrico, impianto termico con caloriferi in alluminio alimentati da una caldaia stagna posta nel bagno (foto n. 15), ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura. L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno dell'appartamento a livello del vano scala per quanto riguarda i contatori della luce, mentre, per quanto riguarda i contatori del gas e dell'acqua, all'esterno della corte condominiale lungo Via Giovanni Amendola (foto n. 5-6). L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione e le finiture sono in ottimo stato di conservazione.

La superficie utile netta interna è pari a circa 40,40 m².

DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG)

foglio n. 124, particella n. 80, subalterno 8, categoria catastale A/3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 49 mq, rendita catastale euro 154,94;

I confini sono: stessa ditta, corte, vano scala, salvo altri.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Dalle indagini espletate, dal CTU, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, l'area in cui ricade la particella sopra descritta, ai fini urbanistici, risulta così classificata:

BENE A e B

- "Zona di tipo PR" - PRG parte strutturale;
- "Zona di tipo B6" - PRG parte operativa;

tali zone sono disciplinate dagli artt. 25 e 118 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (TUNA) del Comune di Perugia (PG) e sono sottoposte ai vincoli seguenti (si allega quanto prodotto dal CTU nell'allegato 8)

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua con D.G.R. n. 7131/95 ai sensi dell'art. 142 lettera c del D.Lgs 42/2004 – aree tutelate per legge (art 84 del TUNA);
- Aree studio, art 38 comma 8 del NTA, del PTCP (art 80 del TUNA);
- Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua (art 84 del TUNA).

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Zona a rischio idraulico R2, art 11 del PAI (art 84 del TUNA).

Dalle ricerche esperite dal CTU presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo (si allega quanto prodotto dal CTU nell'allegato 9)

BENE A e B

- Pratica prot. 2006/85101 del 22/05/2006 – Denuncia di inizio attività n. 1951 per ristrutturazione edilizia interna dovuta al frazionamento in due unità residenziali;
- Certificato di agibilità n. 694 del 4 dicembre 2008.

Il CTU evidenzia al paragrafo 3 della relazione peritale che. “il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato, per una lieve difformità rappresentata dalla presenza di una colonna sporgente dallo spigolo della camera da letto in corrispondenza del vano scala.”

[Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dr. Agr. Alessandro Berna che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astetelematiche.it e sul sito www.astalegale.net]

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

Si evidenzia che per l'ipoteca giudiziale iscritta il 24/03/2017, RP n. 1120 , RG n. 7840, presso Tribunale di Arezzo , Rep. n. 340 si procederà ad una restrizione di ipoteca in quanto iscritta, oltre che sui beni immobili del lotto 1 e del lotto 2 , anche su altri immobili che non sono oggetto della presente esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Libero.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00).

PREZZO BASE LOTTO: € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00).

OFFERTA MINIMA: € 27.000,00 (Euro ventisetteimila/00) pari al 75% del prezzo base.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO (in caso di gara): € 1.000,00 (Euro mille/00).

CUSTODE: IVG Perugia (Tel. 075 5913525 mail visite@ivgumbria.com)

LOTTO N. 2

DIRITTI POSTI IN VENDITA

Diritti di piena proprietà dell'intero, appartenenti a Omissis C.F. Omissis, per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato di maggior consistenza ubicato nel Comune di Perugia, frazione Ponte Pattoli, Via Giovanni Amendola, civico n. 74

DESCRIZIONE

Il bene è stato identificato dal CTU come BENE B nella relazione peritale.

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il bene è rappresentato da un appartamento al piano terra con terrazzino e porticato oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

La struttura portante è in CA con pareti esterne intonacate e parzialmente rivestite in pietra lungo parte della facciata principale e laterale dello stabile (foto 1-2).

L'ingresso dell'appartamento è posto lungo il lato Nord-Est dello stesso, al piano terra (foto n. 16).

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con terrazzino, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno con box doccia ed armadio a muro (foto n.17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27).

La pavimentazione interna è in gres porcellanato con pareti tinteggiate dai colori pastello o parzialmente rivestite in ceramica nelle zone bagno e angolo cottura. Gli infissi interni sono a battente singolo, mentre quelli esterni a battente doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (tensione 220V); impianto idrico, impianto termico con caloriferi in alluminio alimentati da una caldaia stagna posta nel ripostiglio (foto n. 27), ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura. L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno dell'appartamento a livello del vano scala per quanto riguarda i contatori della luce, mentre, per quanto riguarda i contatori del gas e dell'acqua, all'esterno della corte condominiale lungo Via Giovanni Amendola (foto n. 5-6). L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione e le finiture sono in ottimo stato di conservazione.

La superficie utile netta interna è pari a circa 47,08 m².

DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG)

foglio n. 124, particella n. 80, subalterno 7, categoria catastale A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 61 mq, rendita catastale euro 185,92;

I confini sono: stessa ditta, corte, salvo altri.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Dalle indagini espletate, dal CTU, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, l'area in cui ricade la particella sopra descritta, ai fini urbanistici, risulta così classificata:

BENE A e B

- "Zona di tipo PR" - PRG parte strutturale;
- "Zona di tipo B6" - PRG parte operativa;

tali zone sono disciplinate dagli artt. 25 e 118 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (TUNA) del Comune di Perugia (PG) e sono sottoposte ai vincoli seguenti (si allega quanto prodotto dal CTU nell'allegato 8)

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua con D.G.R. n. 7131/95 ai sensi dell'art. 142 lettera c del D.Lgs 42/2004 – aree tutelate per legge (art 84 del TUNA);
- Aree studio, art 38 comma 8 del NTA, del PTCP (art 80 del TUNA);

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua (art 84 del TUNA).
- Zona a rischio idraulico R2, art 11 del PAI (art 84 del TUNA).

Dalle ricerche esperite dal CTU presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo (si allega quanto prodotto dal CTU nell'allegato 9)

BENE A e B

- Pratica prot. 2006/85101 del 22/05/2006 – Denuncia di inizio attività n. 1951 per ristrutturazione edilizia interna dovuta al frazionamento in due unità residenziali;
- Certificato di agibilità n. 694 del 4 dicembre 2008.

Il CTU evidenzia al paragrafo 3 della relazione peritale che. "il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato, per una lieve difformità in corrispondenza del locale ripostiglio e bagno dove risulta non rappresentata la nicchia che ospita il box doccia e risulta assente la rientranza nella parte terminale del locale ripostiglio."

[Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dr. Agr. Alessandro Berna che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astetelematiche.it e sul sito www.astalegale.net]

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

Si evidenzia che per l'ipoteca giudiziale iscritta il 24/03/2017, RP n. 1120 , RG n. 7840, presso Tribunale di Arezzo , Rep. n. 340 si procederà ad una restrizione di ipoteca in quanto iscritta, oltre che sui beni immobili del lotto 1 e del lotto 2 , anche su altri immobili che non sono oggetto della presente esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Libero.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).

PREZZO BASE LOTTO: € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).

OFFERTA MINIMA: € 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO (in caso di gara): € 1.000,00 (Euro mille/00).

CUSTODE: IVG Perugia (Tel. 075 5913525 mail visite@ivgumbria.com)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Chiunque eccetto l'esecutato può partecipare alla vendita.
2. Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli **articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015**, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://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 – oltresia 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 l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo di 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 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 un quarto;
 - d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
 - e) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

- f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
 - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e 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.
- 8.** All'offerta dovranno essere allegati:
- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - b) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
 - c) 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;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
 - g) 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 presso Banca Sella S.p.A. avente il seguente **IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440** intestato a **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** con causale: **"Dott. Maurizio Becchetti 30.09.2026 Es. Imm. 72/2025 Trib. PG versamento cauzione LOTTO N. ..."**, 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

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ad € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

L'Assistenza a cura del Gestore della Vendita telematica è fornita contattando i seguenti recapiti:

Contact center attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

Contact center: tel. 0586/20141

e-mail: assistenza@astetelematiche.it

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

12. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- a) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche 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;
- b) il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno **telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale saranno 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**.

13. In caso di **OFFERTA UNICA**:

- a) in uno **qualsiasi degli esperimenti** di vendita, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;
- b) nel corso del **PRIMO** esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
 - 13.b.1.* 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 ad un prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
 - 13.b.2.* 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 ;
 - 13.b.3.* Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

14. In caso di **OFFERTA UNICA** nel corso degli esperimenti di vendita **SUCCESSIVI AL PRIMO**:

- a) qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- 14.a.1. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- 14.a.2. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
15. In caso di **pluralità di offerte valide** per l'acquisito del medesimo bene, si procederà a **gara con modalità asincrona**, sul prezzo offerto più alto. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
16. La gara 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.
17. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:
LOTTO N. 1 Euro 1.000 (Euro mille/00)
LOTTO N. 2 Euro 1.000 (Euro mille/00)
18. Qualora venissero 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.
19. 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 seguenti disposizioni:
- a) Il bene sarà senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base;
 - b) Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
 - c) Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

20. 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- 21.** 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.
- 22.** 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.
- 23.** 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 con il creditore ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerente, liberando il debitore. In tal caso, nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.
- 24.** Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

SPESE

- 25.** **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 **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

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

- 26.** 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. Nello stesso termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato o al giudice dell'esecuzione le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 21/11/2007 (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); con espresso avvertimento che l'aggiudicatario, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la predetta dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c., pena la decadenza dell'aggiudicatario medesimo ai sensi del novellato primo comma dell'art. 587 c.p.c.
- 27.** Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- 28.** In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di venti giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- 29.** In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
- 30.** 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

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- 31.** 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.
- 32.** 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.
- 33.** 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. n. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 D. Lgs. n. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di 60 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 i 30 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 comma 4 D. Lgs. n. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della sospensione condizione 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.
- 34.** 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

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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.

35. 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;
36. 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.
37. 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.
38. 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 (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net.
39. 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.
40. 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 in Via Leonardo da Vinci n. 2, Perugia (tel. 07536696 - cell. 3470860887 – becchetti@coopsoluzionistp.it).
41. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel. 075/5913525; e-mail: ivg@ivgumbria.com) o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
-Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- 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. nel termine riportato nel prospetto indicato dal Giudice dell'Esecuzione nell'Ordinanza di delega;

- 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.

43. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si richiamano e si applicano le condizioni previste nell'Ordinanza di vendita nonché le vigenti norme di legge.

Perugia, 5 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Maurizio Becchetti