

TRIBUNALE DI PERUGIA

AVVISO DI VENDITA N. 2

Procedura esecutiva immobiliare n. 222/2024 R.G.Es.

° ° O ° °

Il sottoscritto **Avv. Domenico Affaticato**, quale Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., giusta ordinanza del 16.09.2025,

AVVISA

che il giorno **02.09.2026 alle ore 15:30** presso il suo studio in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 65, si terrà la vendita **SENZA INCANTO**, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-*ter* delle disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.2015, **dei seguenti beni immobili:**

LOTTO N. 1 – Appartamento sito nel Comune di Perugia (PG), Località San Marco, Strada Santa Lucia Canetola n. 29/C;

Prezzo base: €.186.778,50=;

Offerta minima: €.140.083,87=;

Rilancio minimo: €.3.500,00=;

Diritti di Piena Proprietà, per complessivi 1/1, di un immobile sito nel Comune di Perugia e identificato al N.C.E.U.:

- Foglio 192, part. 93, sub. 2, cat. C/6, cons. 42 mq, rendita €.54,23=;
- Foglio 192, part. 93, sub, 5, cat. C/6, cons. 29 mq, rendita €.37,44=;
- Foglio 192, part. 93, sub. 6, cat. A/2, cons. 9,5 vani, rendita €.735,95=;

Diritti di proprietà per la quota di 2/6 del bene Censito al Catasto terreni del Comune di Perugia:

- Foglio 192, particella 392, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 155 mq, reddito dominicale €.0,08= reddito agrario €.0,02=.

Terreno:

Si precisa che il predetto bene (foglio 192, part. 392), deve considerarsi facente parte del lotto n. 1 in virtù del provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 12.02.2026 e della perizia integrativa del 22.01.2026.

Detta particella di fatto rappresenta una porzione di viabilità asfaltata a servizio del fabbricato di maggior consistenza, di cui gli immobili del lotto n. 1 (che si riportano: - Foglio 192, part. 93, sub. 2, cat. C/6, cons. 42 mq, rendita €54,23=; - Foglio 192, part. 93, sub. 5, cat. C/6, cons. 29 mq, rendita €37,44=; - Foglio 192, part. 93, sub. 6, cat. A/2, cons. 9,5 vani, rendita €735,95=) ne fanno parte. Detta particella permette di fatto alle vetture di raggiungere le autorimesse delle unità abitative di proprietà di terzi. Il C.T.U. aveva equiparato tale particella alla corte pertinenziale comune a tutte le unità del complesso immobiliare. Si precisa inoltre che la particella 392 risulta quindi gravata da una servitù apparente di passaggio.

Per tali motivazioni il CTU conferma la valutazione già espressa per i beni del lotto n. 1 considerando ricompreso nel valore espresso anche quello di tale particella.

Fabbricato:

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato abitativo di maggior consistenza sito in Perugia, loc. San Marco, strada Santa Lucia Canetola civico n. 29/C e consistono in un appartamento di civile abitazione con una unità abitativa dotata di garage, rispettivamente poste al piano terra e seminterrato dello stesso.

Il complesso edilizio gode anche di una corte pertinenziale esclusiva, prevalentemente asfaltata ed interamente recintata con muretto in c.a. e paramenti in pietra e sovrastante ringhiera metallica, accessibile tramite cancello carrabile e cancello pedonale. Dal punto di vista strutturale lo stesso si presenta con elementi verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio a vista come in laterizio a vista è il parapetto dei terrazzi. La copertura è a più spioventi. Dal portico dell'unità abitativa del piano seminterrato si accede al vano scala di accesso all'appartamento del piano terra; vano scala che presenta pareti intonacate e tinteggiate e gradini rivestiti in marmo. L'appartamento al piano primo si articola in ingresso, soggiorno, sala da pranzo e cucina dotata di camino in muratura, corridoio, tre camere da letto e due bagni ciascuno dei quali

dotato di antibagno. Sono inoltre presenti anche n. 4 terrazzi. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- marmo, quella delle camere da letto è rivestita in parquet mentre i bagni presentano piastrelle in monocottura;
- pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in carta da parati. Le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- porte in legno al naturale e finestre in alluminio con vetro camera ed avvolgibili esterni in PVC;
- impianto elettrico sotto traccia ed impianto di riscaldamento dotato di radiatori in lega leggera ed alimentato da caldaia posta al piano seminterrato.

Dal vano scala di cui sopra si accede al disimpegno dell'unità abitativa posta al piano seminterrato. Dal disimpegno sono accessibili anche un locale lavanderia ed un wc con doccia. La restante parte dell'unità abitativa si compone di cucina e salone rustico accessibile anche dall'esterno tramite due porte finestre ubicate rispettivamente sulle pareti dei versanti sud ed est.

Le finiture dell'unità abitativa del piano seminterrato sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle in monocottura;
- pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in piastrelle in monocottura;
- impianto elettrico sotto traccia;
- salone rustico dotato di camino in muratura;
- porte in legno al naturale e finestre in alluminio e vetro.

Il garage è accessibile direttamente dall'esterno e dotato di porta carrabile basculante in alluminio. Internamente presenta pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura e pavimentazione in piastrelle in monocottura.

Regolarità urbanistiche (per una migliore disamina delle irregolarità si veda la CTU allegata).

1. Concessione a costruire n. 276 del 28.01.1981 (allegato n. 10) per realizzazione di un edificio di abitazione;

2. Concessione a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85 n. 4810 (allegato n. 11.1 a 11.12);

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

Gli immobili pignorati sono sostanzialmente conformi alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate ad eccezione di quanto di seguito riportato e di quanto indicato nella CTU allegata:

- al piano seminterrato il sub. 5 presenta destinazione d'uso a salone rustico, per una superficie di mq. 18 circa con modifica del prospetto sud per realizzazione di una porta finestra ad anta singola in luogo di una apertura carrabile. La restante superficie presenta destinazione d'uso cucina con realizzazione di un parapetto di separazione;

- al piano seminterrato il sub. 6, nella parete posta sul versante est, si trova una porta finestra.

- al piano terra (sub. 6) nella sala da pranzo è stato realizzato un camino in muratura ed un tramezzo di separazione tra la sala pranzo e la cucina con accesso a quest'ultima, privo di porta; nella camera che affaccia sul versante nord la porta finestra a doppia anta è stata sostituita da una finestra ad anta semplice.

Le difformità relative all'unità pignorata sono sanabili a fronte del pagamento dei seguenti oneri:

Sanatoria per cambio destinazione d'uso € 4.330,00

Sanatoria per modifica prospetti € 1.032,00

Spese tecniche compresi

Accatastamento ed agibilità € 5.000,00 oltre IVA e CAP.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. Gli immobili sono occupati (l'occupazione non è opponibile alla procedura e per la liberazione si veda pagina 14 del presente bando) e saranno posti in vendita SENZA INCANTO in LOTTO N. 1 al prezzo base di € 186.778,50=.

2. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

3. Le offerte andranno depositate 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/>.

4. 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>.

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

6. 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 Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

7. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente;

- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..

8. 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, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. 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 equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

9. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita; 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 per cento del prezzo offerto.

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. 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 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.

12. salvo quanto disposto nel successivo punto n. 13), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo,

l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

13) 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.

14) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione. Analoga

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

15) 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.

16) 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.

17) Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 0280030021.

18) All'offerta devono essere allegati:

- a)** la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico dell'importo a titolo di cauzione;
- b)** copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- c)** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- d)** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- e)** se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

f) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it.

Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione dell’offerta, dovrà effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l’offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia;

19. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente bancario, **IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670**, acceso presso “**Banca Sella**” e intestato alla società “**Astalegale.net spa**”, causale “*Versamento della cauzione – lotto n. 1 – E.I. n. 222/2024 R.G.Es. – Trib. PG*”; la cauzione, **a pena di inefficacia dell’offerta**, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto; **la copia della contabile del versamento della cauzione deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta;**

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.

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'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 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) 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;

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

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 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;

6) 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.

DISCIPLINA DELLE MODALITA' 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:

- 1.** pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nell'ordinanza emessa dal Tribunale di Perugia in data 16.09.2025.
- 2.** pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia;

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il professionista delegato, previo appuntamento telefonico (075/5725381) o presso il custode (I.V.G. di Perugia – tel. 075/5913525).

RENDE NOTO

a) che 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) che 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) che 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) che 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;

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

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

i) che 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;

l) Si precisa che, 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 e 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.

Perugia, 10.06.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Affaticato