

Avv. Norma Menghini  
via E. Toti n. 32  
06128 Perugia (PG)  
Tel 075 5008859  
Utenza mobile 3392700912  
PEC [norma.menghini@avvocatiperugiapec.it](mailto:norma.menghini@avvocatiperugiapec.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n. 236/2024 RGE, Lotto Unico**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni**

**Professionista delegato: Avv. Norma Menghini**

**Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.**

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Norma Menghini, con studio in Perugia, via E. Toti n. 32, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita del 21 ottobre 2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

Che il giorno **16 ottobre 2026 alle ore 15.00** tramite la piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it> si darà luogo al

**II° ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato; la vendita avverrà **con le modalità telematiche** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo **le modalità della vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**DIRITTI POSTI IN VENDITA**

Vengono posti in vendita i diritti di piena proprietà (1/1)

**LOTTO UNICO**

-Negozio al piano primo sottostrada in edificio pluripiano nell'immediata vicinanza del centro storico di Perugia capoluogo, ai civici n. 18 e 22 di Via Enrico Dal Pozzo.

Al Catasto fabbricati di Perugia la proprietà è così individuata:

-Foglio n. 235 particella n. 337 sub. 10 (negozio) Via Enrico Dal Pozzo n. 18 – 22, piano primo

sottostrada, categoria C/1 di classe 11, consistenza di mq. 130, superficie totale 150 mq., rendita di € 3.430,82.

All'esito del sopralluogo, la planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi.

L'area ove insiste l'edificio, al Catasto Terreni di Perugia è individuata nel Foglio 235 con il numero particella 337 (ente urbano).

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene è rappresentato dalla quota intera di una unità immobiliare con destinazione di negozio facente parte di un vecchio edificio, posto nell'immediatezza del centro storico di Perugia capoluogo, che si articola su quattro piani fuori terra ed uno parzialmente interrato.

Nello specifico il negozio (un pub) è posto al piano primo sottostrada e si compone di due vani principali (ognuno con ingresso diretto dalla viabilità pubblica), da tre vani accessori, da due w.c. con anti w.c., e da una "grotta" scavata nel terreno. L'edificio nella sua consistenza volumetrica complessiva è stato realizzato nei primi del secolo passato. Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio, sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo residenziale civile. Con la presenza di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc., ubicati nelle vicinanze e quindi raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi pubblici o privati. L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura e pietrame, con paramento esterno intonacato e tinteggiato. I solai orizzontali sono in laterocemento e la copertura è di tipo a falde inclinate (a capanna). Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno verniciato con vetri termici e persiane alla romana, anche esse in legno verniciato. Gli infissi del piano seminterrato (immobile in esame) sono in ferro e vetro antisfondamento, protezione con saracinesca in lamiera. Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che il pavimento dell'intero immobile è in monocottura su tutti i vani che lo compongono, eccezione fatta per i servizi igienici dove, invece, è stato realizzato in gres porcellanato; i battiscopa nei vari locali sono in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice parte a tempera e parte tipo lavabile, in tutti i locali, tranne che nei servizi igienici, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte. Gli infissi delle porte interne sono in legno tamburato verniciato. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare (negozio al piano seminterrato utilizzato quale Pub) è complessivamente pari a mq. 150,00 oltre a mq. 5,00 di "grotta". L'altezza utile interna dei vari locali che compongono l'unità immobiliare, varia da un minimo di ml. 2,70 ad un massimo di ml. 3,00. I vari impianti garantiscono il loro funzionamento, e sono stati comunque realizzati nel rispetto delle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca di loro realizzazione; in

particolare si precisa che l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ad aria forzata con caldaia alimentata a gas metano ubicata nell'ingresso principale. E' stato possibile accertare il funzionamento dei soli impianti elettrico e idrico.

\*\*\*\*\*

### **REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE**

Dagli accertamenti fatti dal Consulente Tecnico presso il competente Ufficio del Comune di Perugia (richiesta di accesso atti in data 6 maggio 2025) si è potuto accertare che la costruzione dell'edificio è di epoca precedente l'1 settembre 1967 e che per cambio di destinazione d'uso (da ferramenta a pizzeria) ed ampliamento con realizzazione di canna fumaria, sono state rilasciate dal Comune di Perugia due Concessioni a Costruire:

- 1) La n. 1262 del 26 luglio 1986
- 2) La n. 94 dell'1 novembre 1992

Dal confronto fatto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo è emerso: che i servizi igienici e la grotta non sono stati rappresentati nel grafico di progetto; che la distribuzione interna è stata modificata; che una porzione di muratura portante è stata demolita per il collegamento tra due zone che precedentemente facevano parte di due diverse unità immobiliari; che è stata realizzata una scala interna per il collegamento di superfici interne che si trovano a quote altimetriche diverse; che una parte della superficie dell'unità immobiliare aveva conservato la destinazione di ferramenta, mentre oggi è parte del negozio.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato il 28 gennaio 2009 con il n. 47.

Quanto sopra dovrà essere regolarizzato mediante la richiesta di concessione in sanatoria corredata dalla "certificazione di sicurezza" con la caratterizzazione dei materiali. Per tale attività saranno necessari € 12.000,00 (dodicimila/00) circa. Tale somma è stata detratta dal prezzo di vendita.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Occupato

Nella perizia si segnala: Contratto di Affitto di Azienda in data 1 dicembre 2023, repertorio n. 4057, raccolta n. 2544, registrato a Perugia il 29 dicembre 2023 al n. 28618, serie IT. In tale contratto è previsto che la locazione cesserà l'1 dicembre 2027 con tacito rinnovo per uguale periodo alle stesse condizioni qualora non venga comunicato il diniego di rinnovazione almeno tre mesi prima della scadenza.

\*\*\*\*\*

Si segnala **locazione ultranovennale** del 6 novembre 2014 Numero di repertorio 42963/11775 trascritto il 18 novembre 2014 al nn. 23881/18280 avente ad oggetto l'immobile in Perugia Foglio 235 Particella 337 Sub. 10.

\*\*\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita potrebbe essere soggetta a I.V.A. su opzione del soggetto esecutato

\*\*\*\*\*

**Prezzo base d'asta: € 138.000,00 (centotrentottomila/00)**

**Offerta minima: € 103.500,00 (centotremilacinquecento/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 3.500,00**

\*\*\*\*\*

**Comunicazione importante:** per ulteriori informazioni riguardanti il presente lotto, gli interessati sono tenuti a prendere visione anche della relazione peritale che verrà pubblicata insieme al bando.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.
- 2) 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/>.

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>.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni

indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito [internet.pst.giustizia.it](http://internet.pst.giustizia.it)

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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell’offerta **entro le ore 12.00 del giorno 15 ottobre 2026** mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> (**si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta**).

3) 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’articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerente o procuratore legale).**

4) L’offerta è irrevocabile e 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. 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) 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 di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

f) Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

5) La cauzione, **pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente per la procedura **IBAN IT78H0344003006000000001068** (conto corrente intestato al gestore della vendita: RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.), con causale ***"Tribunale di Perugia n. 236/2024, lotto Unico"*** la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

**All'offerta dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore delle vendite, come sopra indicato;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

6) 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.

7) 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.

8) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9), 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).

9) 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.

10) 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.

11) 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.

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

### **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

13) Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà tramite il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> 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 ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base si opera come segue:

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

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che **avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio** (una volta terminata la fase di verifica della regolarità delle offerte), con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a : € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001.

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**

14) 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.

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

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

17) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

18) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di .....a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

19) In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

20) 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;

21) 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.

22) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte

dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

23) 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.

24) 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.

25) 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.

26) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

27) L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità <https://www.astalegale.net/>, sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, sul sito del gestore <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

28) Maggiori informazioni potranno essere fornite a chiunque abbia interesse dal Professionista delegato Avv. Norma Menghini, con studio in Perugia, via E. Toti n. 32, utenza mobile 339 2700912, indirizzo peo [norma.menghini@gmail.com](mailto:norma.menghini@gmail.com) pec [norma.menghini@avvocatiperugiapec.it](mailto:norma.menghini@avvocatiperugiapec.it); o dal **Custode**: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (dal lunedì al venerdì dalle 8.45 alle 12.45) ai seguenti recapiti: tel 075/5913525 o al numero verde: 800 417 800, oppure a mezzo peo all'indirizzo [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com), o presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Perugia, Sezione Esecuzioni immobiliari.

Inoltre tutte le informazioni concernenti la procedura potranno essere reperite presso i seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp>, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità <https://www.astalegale.net/>, sul sito del gestore <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

Per visionare l'immobile dovrà formularsi richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

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

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

30) 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, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto di cui all'ordinanza di vendita;

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 del protocollo d'intesa con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento;

-di un avviso, contenente le seguenti informazioni, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie):

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)

- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono –Cancelleria del Tribunale Ordinario di..... – Sito internet.....)

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

Perugia, lì 18 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Norma Menghini

*(firmato digitalmente)*