

Avv. ELISABETTA CURIOSO MAMMOLI
via Manfredo Fanti, n.2 – 06121 Perugia
Tel. 075.5731505
pec: elisabetta.curiosomammoli@avvocatiperugiapec.it
e-mail: curioso.mammoli@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Avviso di vendita delegata senza incanto

Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 157/2023

G.E. Dott.ssa Fioroni

La sottoscritta Avv. Elisabetta Curioso Mammoli professionista delegata con provvedimento del 20.02.2025 del G.E. al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 157/23 R.G.E.

AVVISA CHE

il giorno 11 dicembre 2026, alle ore 15,00 e s.s.

presso il suo studio in Perugia, Via M. Fanti 2, si procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità di vendita telematica asincrona dei seguenti beni immobili, di cui ai LOTTI 1, 2, 3, 4, 5 e 6, descritti in base alla consulenza tecnica del 30.11.2024, redatta dal Geom. Mauro Mandolini:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà dei beni siti nel Comune di Corciano, alla via Salvador Allende n. 2/4 (già via Yuri Gagarin); porzione di terreno con accesso da via Yuri Gagarin e porzione di fabbricato adibita a magazzino, come di seguito descritti:

1. TERRENO al piano terra, per una superficie commerciale di circa mq 360,00 mq;
2. UNITA' IMMOBILIARE al piano terzo adibita a magazzino, per una superficie commerciale di circa mq 110,00.

Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 46, particella 417 sub. 7 (Scala comune) e particella 2764 (Corte comune).

La struttura portante dello stabile è costituita da telai in cemento armato incastrati al piede in fondazione, le tamponature sono a cassetta in laterizio intonacato. L'unità immobiliare si presenta senza opere di finitura; ingresso dal piano terra, attraverso scala condominiale si arriva presso l'unità in oggetto composta da un unico ambiente di circa 110,00 mq. Detta unità non è dotata di nessun impianto.

Il tutto censito è come segue: 1) Catasto Terreni del Comune di Corciano, via Salvador Allende n. 2/4 (già via Yuri Gagarin), piano T, al foglio n. 46, particella n. 418 - seminativo arborato, Classe 2[^], are 360, Reddito dominicale € 1,49 (terreno); 2) Catasto Urbano del Comune di Corciano, via Salvador Allende n. 2/4 (già via Yuri Gagarin), piano terzo, al foglio n. 46, particella n. 417, subalterno 5 - categoria C/2, Classe 5[^], consistenza 110 mq, Rendita € 204,52 (unità immobiliare). Sono compresi i proporzionali diritti sulla particella 417 sub. 7 (scala comune) e particella 2764 (corte comune).

REGOLARITA' CATASTALE:

Si rinvia sul punto a quanto indicato nella perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO BASE: € 21.093,75

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 15.820,31

Rilancio minimo: € 500,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto. Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà del bene sito nel Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115, porzione di fabbricato come meglio di seguito descritta:

UFFICIO, al piano secondo, per una superficie commerciale di circa mq 180,00 mq. Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 252, particella 4557 sub. 5 (androne, vano scala, corridoi e ascensore), sub. 7 (androne, vano scala, corridoi, ascensore e locale macchine), sub. 9 (centrale frigo).

La struttura portante dello stesso è costituita da telai in cemento armato incastrati al piede in fondazione, le tamponature sono a cassetta parte con finiture a mattone faccia vista, parte in laterizio intonacato e tinteggiato e parte rivestire in travertino. L'unità immobiliare è composta da: ingresso al piano terra, attraverso la scala condominiale e/o l'ascensore si arriva presso l'unità in oggetto composta da un unico ambiente di circa 180,00 mq dotato di impianto elettrico, idrico e termo sanitario. All'interno dell'unità sono stati asportati i terminali del riscaldamento, parte del generatore di calore e la porta del servizio igienico non è presente.

Il tutto è censito come segue: Catasto Urbano del Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115, piano secondo, foglio n. 252, particella n. 4557, subalterno 22, Zona 1 - categoria A/10, Classe 6[^], consistenza 6 vani, Rendita € 2.417,02. Sono compresi i proporzionali diritti sulla particella 4557 sub. 5 (androne, vano scala, corridoi e ascensore), sub. 7 (androne, vano scala, corridoi, ascensore e locale macchine), sub. 9 (centrale frigo).

REGOLARITA' CATASTALE:

Si rinvia sul punto a quanto indicato nella perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO BASE: € 75.937,50

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 59.953,12

Rilancio minimo: € 1.800,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto. Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà del bene sito nel Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115, porzione di fabbricato come di seguito meglio descritta:

CANTINA/FONDO al piano secondo interrato, per una superficie commerciale di circa mq 9,00 mq. Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 252, particella 4557 sub. 2 (corridoi), sub. 4 (scala di sicurezza), sub. 7 (androne, vano scala, ascensori e locale macchine ascensori).

La struttura portante è costituita da telai in cemento armato incastrati al piede in fondazione, le tamponature sono a cassetta parte con finiture a mattone faccia vista, parte in laterizio intonacato e tinteggiato e parte rivestire in travertino. L'unità immobiliare si presenta in normali condizioni; l'ingresso avviene dal piano terra, dove

attraverso la scala condominiale e/o l'ascensore si arriva presso l'unità in oggetto composta da un unico ambiente di circa 9,00 mq dotato di impianto elettrico.

Il tutto è censito come segue: Catasto Urbano del Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115, piano secondo interrato, foglio n. 252, particella n. 4557, subalterno 132, Zona 1 - categoria C/2, Classe 4[^], consistenza 9 mq, Rendita € 13,94.

REGOLARITA' CATASTALE:

Si rinvia sul punto a quanto indicato nella perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO BASE: € 1.594,69

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 1.196,01

Rilancio minimo: € 250,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto. Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà del bene sito nel Comune di Perugia, via Vittorio Alfieri n. 26, su bene come di seguito meglio descritto:

AREA URBANA (posto auto) al piano terra, per una superficie commerciale di circa mq 10,00 mq; spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 253, particella 489, sub. 14 (scala e corte condominiale).

L'area che comprende la porzione sopra descritta è all'interno della corte dell'intero edificio edificato ante '67. Trattasi di un posto auto riservato posto all'interno della corte (sub. 14) comune a tutti i subalterni.

Il tutto è censito come segue: Catasto Urbano del Comune di Perugia, via Vittorio Alfieri n. 26, piano terra, foglio n. 253, particella n. 5066 - categoria F/1, consistenza 10 mq.

*In merito alla posizione nei confronti del Condominio, al 19/03/2024 risultava una posizione debitoria. Per maggiori informazioni si prega di consultare la perizia di stima.

REGOLARITA' CATASTALE:

Si rinvia sul punto a quanto indicato nella perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

PREZZO BASE: € 4.218,75

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 3.164,06

Rilancio minimo: € 250,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto. Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

Il Custode Giudiziario preposto alla visita dell'immobile è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia che provvederà ad accompagnare gli eventuali interessati

previa richiesta da avanzare ai seguenti recapiti: tel. 075.5913525/800417800 (da lun. a ven. dalle 8.45 alle 12.45) oppure al seguente indirizzo: visite@ivgumbria.com da effettuarsi con l'apposita funzione sul <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;

SI PRECISA INOLTRE

che 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.-

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12,13,14 e 15 del DM 32/15 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/>

Le offerte telematiche di acquisto, a pena d'inammissibilità, dovranno essere sottoscritte 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 trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, DM 32/15.

Le offerte di acquisto criptate devono pervenire, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per partecipare alle aste telematiche, gli offerenti con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica ai sensi del DM 32/2015 e devono accedere al portale del **Gestore della Vendita telematica** **Gestore della Vendita telematica** **ASTALEGALE.NET** all'indirizzo www.spazioaste.it e procedere come ivi descritto e procedere come ivi descritto.

Per partecipare alle aste telematiche l'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul **portale del gestore**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale

apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto dal Gestore della Vendita per la procedura, IBAN IT 75A0326822300052136399670, con causale: “**Cauzione procedura E.I. n. 157/2023 Tribunale di Perugia, LOTTO n....**”, presso Banca Sella, intestato a Astalegale.net S.p.a.-

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito, al momento del deposito dell'offerta, del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di inefficacia dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere anche ad integrazione di quanto stabilito nell'art. 12 D.M. 32/2015:

-I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato 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, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-se l'offerente è una società andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonché il nome del legale rappresentante;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (in assenza di indicazioni si riterrà il termine di 120 giorni);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, ove diverse da quelle di cui al punto m);
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

-la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

-l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization

All'offerta devono essere allegati:

-la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico sul conto del Gestore della vendita dell'importo a titolo di cauzione;

-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.);

-copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta presentata per soggetto minorenne o per interdetto, inabilitato e/o soggetto ad amministrazione di sostegno;

-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;

-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;

-se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

IN OGNI CASO

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale il giorno fissato per la vendita;

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **11 dicembre 2026, alle ore 15.00** presso lo studio dell'Avv. Elisabetta Curioso Mammoli, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa che potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

b) verificata la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, il Delegato procederà all'esame delle offerte con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

a) In uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente, anche se non collegato al portale;

b) Nel corso del primo esperimento d'asta, se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- nel caso in cui specifiche circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, anche in presenza di istanze di assegnazione;

- nel caso in cui non sussistano tale specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;
 - nel caso in cui non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente anche se non collegato al portale.
- c) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:
- se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente;
 - se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà tramite il portale del Gestore delle Vendite <https://ivgumbria.fallcoaste.it> 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 pari all'importo minimo stabilito nel presente avviso 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 giorno festivo, al primo giorno non festivo, il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato come di seguito indicato:

Quando, all'esito della gara o in caso di mancata adesione ad essa, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato;

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione al prezzo almeno pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015.

INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE

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 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile (anche tramite pec), ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 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.

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.

L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs n. 385/93).

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 al delegato incaricato alla 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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Qualunque somma versata sarà imputata al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

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..

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);

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.

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatari, con l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare con il 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 DISPOSIZIONI

-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;

-precisato 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- 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;

- la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- precisato che 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;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e sequestri 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;

- 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, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

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

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15, sarà a carico dell'aggiudicatario;

- le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;
- il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e inserimento di breve annuncio sul sito internet istituzionale "Astalegale.net", unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ad un professionista;
- ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il professionista delegato, previo appuntamento telefonico (075.5731505-09).
- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di vendita.

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

Perugia, 10 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elisabetta Curioso Mammoli