

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 174/2025
GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT.SSA SARA FIORONI

Il sottoscritto Avv. Francesco Ramazzotti, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza in data 16.06.2026 del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia,

AVVISA

che il giorno 13 gennaio 2027 dalle ore 10:00 si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, al prezzo base ivi indicato, 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 gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1

CORPO A) Piena proprietà, per la quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS e 1/2 di piena proprietà OMISSIS, di porzione di casolare a MAGIONE via Podere Catino 4, della superficie commerciale di 203,60 mq..

Fabbricato ad uso abitativo elevato su due piani fuori terra con annessa corte esclusiva pertinenziale recintata, dotata di accesso carrabile mediante cancello scorrevole in ferro. L'immobile risulta composto: al piano terra da ampio salone con cucina a vista, una camera, un piccolo bagno, un ripostiglio e locali accessori; al piano primo, collegato mediante scala interna, da disimpegno distributivo, cinque camere, due bagni e locale accessorio/cabina in muratura. Completano la proprietà il giardino esclusivo, la tettoia lignea posta sul fronte del fabbricato e le restanti pertinenze di fatto esistenti. Si precisa che parte delle opere edilizie eseguite risulta priva di titolo abilitativo edilizio, con particolare riferimento alla realizzazione della recinzione esterna, della scala interna di collegamento tra i piani con relativo taglio del solaio, alla chiusura della loggia al piano primo con formazione di ambienti abitativi ed alla trasformazione di porzioni originariamente destinate a portico e fondi in superfici ad uso residenziale. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, a propria cura e spese, agli eventuali adempimenti urbanistico-edilizi necessari per la regolarizzazione delle opere abusive ove consentita dalla normativa vigente, ovvero al loro ripristino, restando a suo esclusivo carico ogni onere tecnico, amministrativo ed economico conseguente.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 35 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: 1, intestato a OMISSIS e OMISSIS;

- foglio 17 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 115 mq, rendita 124,72 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: terra, intestato a OMISSIS e OMISSIS.

A.1. Spettano all'unità CORPO A i diritti pro quota su altro terreno, composto da bene comune non censibile di pertinenza dell'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 596 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, intestato a bene non censibile comune alle unità immobiliari distinte al foglio 17, particella 27 sub 3 e sub 4.

CORPO B) Piena proprietà, per la quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS e 1/2 di piena proprietà OMISSIS, di annessi agricoli a MAGIONE via Podere Catino 4, della superficie commerciale di 68,00 mq..

Due annessi rurali ad un piano fuori terra posti all'interno del medesimo compendio immobiliare del fabbricato principale ("Corpo A"), ubicati in posizione collinare ad una quota inferiore rispetto all'abitazione principale. I manufatti sono composti da locali ad uso deposito/rimessa agricola e spazi accessori aperti, con struttura in muratura e copertura a falde inclinate in laterizio. Il lotto comprende anche il terreno pertinenziale degli annessi agricoli individuato catastalmente come bene comune ed avente superficie complessiva pari a circa mq 1.835.

I fabbricati versano in pessimo stato manutentivo e conservativo, con diffuse condizioni di degrado, assenza di finiture ed impianti funzionali, necessitando di integrali opere di recupero e riqualificazione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 597 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: terra, intestato a OMISSIS e OMISSIS;

- foglio 17 particella 597 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: terra, intestato a OMISSIS e OMISSIS;

B.1. Spettano all'unità CORPO B i diritti pro quota su altro terreno, composto da bene comune non censibile di pertinenza degli annessi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 597 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, intestato a bene non censibile comune alle unità immobiliari sub 2 e sub 3.

CORPO C) Piena proprietà, per la quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS e 1/2 di piena proprietà OMISSIS, di terreno agricolo a MAGIONE via Podere Catino 4, della superficie commerciale di 2.340,00 mq..

Appezamento di terreno agricolo ubicato in contesto collinare rurale lungo Via Podere Catino, confinante con il compendio costituito dai due annessi agricoli individuati quale Corpo "B". Il fondo presenta conformazione irregolare e giacitura acclive, con porzioni a prato/incolto e porzioni interessate da coltivazioni agricole stagionali in continuità con i terreni limitrofi. Sono presenti vegetazione spontanea e giovani alberature sparse. L'area risulta inserita in contesto agricolo-paesaggistico di pregio ambientale e costituisce pertinenza funzionale del vicino compendio rurale.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 571 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2340, reddito agrario 8,46 €, reddito dominicale 7,86 €, intestato a OMISSIS e OMISSIS.

* * *

Occupazione: L'immobile risultava occupato dal debitore.

Vincoli ed oneri giuridici: Risulta una servitù perpetua e gratuita di attingimento e derivazione di acqua esclusivamente per usi domestici dai pozzi esistenti sulle particelle 23 e 186 del foglio 17, a favore dei terreni distinti al Catasto Terreni di Magione al foglio 17, particelle 26 e 27, servitù da esercitarsi a mezzo delle condutture già esistenti e costituita con atto a rogito del dottor Enzo Paolucci, Notaio in Perugia, del 9 ottobre 1989, rep.n.11163, trascritto a Perugia il 18 ottobre 1989 al n.13753 r.p..

Pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. 22/01, intestata a OMISSIS, per lavori di Manutenzione straordinaria edificio di civile abitazione, presentata il 23/03/2001 con il n. 5495 di protocollo, rilasciata il 29/03/2001 con il n. 22/01 di protocollo

- Permesso di Costruire in Sanatoria N. PC/06/056, intestata a OMISSIS, per lavori di Sopraelevazione parziale e modesto ampliamento di un edificio di civile abitazione, presentata il 04/11/2005 con il n. 23954 di protocollo, rilasciata il 20/03/2006 con il n. PC/06/056 di protocollo.

Situazione urbanistica

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 79/2016 pubblicato sul B.U.R. Regione Umbria n. 47 del 15.11.2016 e con D.C.C. 9/2022, l'immobile ricade in zona Aree Agricole. L'edificio distinto al NECEU di Magione al foglio 17 particella 27 vari subalterni rientra tra i "*Beni sparsi nel territorio di valore tipologico*" ex art. 89 co. 4 LR 1/2015, ed è censito nel "*Catalogo dei beni storici*" del Comune di Magione alla scheda n. 33.

Conformità edilizia

Dal 2001 a oggi, l'edificio ha subito diversi interventi senza titolo edilizio. Al piano terra, i fondi sono stati trasformati in abitazione con rifacimento di pavimenti e impianti. È stata chiusa una tettoia situata sotto ad una loggia, ricavando una camera e un bagno. È stata creata una scala interna con taglio del solaio per collegare il piano terra al primo piano, dove

una loggia è stata chiusa, ampliando la superficie del piano primo. Gli spazi interni dell'immobile sono stati ridistribuiti e frazionati dando origine a due unità immobiliari abitative. Infine, è stata aggiunta una tettoia in legno con copertura impermeabilizzata e realizzata una recinzione in muratura e palizzata in legno con cancello carrabile scorrevole in ferro.

Alcune delle suddette opere potranno essere sanate con certezza, previo titolo in sanatoria. Rientrano in questa categoria il cambio di destinazione d'uso interno, la diversa distribuzione interna, la realizzazione di impianti e opere non strutturali o non impattanti sui prospetti. Tali interventi, se conformi ai parametri urbanistici e igienico-sanitari, potranno essere regolarizzati mediante accertamento di conformità e successivo Permesso a Costruire in Sanatoria.

Al contrario, vi sono opere che dipenderanno da valutazioni tecnico-discrezionali: la chiusura della loggia, l'ampliamento di superfici con tettoie chiuse. Queste opere eseguite in assenza di titolo edilizio richiedono una complessa istruttoria. La sanabilità è subordinata a parametri urbanistici, come la verifica di eventuali indici edificatori residui, e a verifiche strutturali. Non è garantito che l'idoneità statica o sismica sia confermata, né che gli enti preposti, in virtù della discrezionalità in materia di tutela tipologica, approvino un accertamento di conformità. Pertanto, in assenza di certezze, si considera l'ipotesi conservativa: i costi stimabili sono quelli relativi a uno studio tecnico preliminare. La realizzazione o il ripristino delle opere, non essendo predeterminabili, devono considerarsi incerti, potendo arrivare fino alla demolizione e al ripristino. L'immobile risulta privo di agibilità, non conforme e non è garantita la sua completa regolarizzazione.

Conformità catastale: Le unità immobiliari hanno destinazioni catastali e rappresentazioni planimetriche non corrispondenti allo stato dei luoghi. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Spese tecniche per onorari: €. 1.000,00 Oneri catastali: €. 210,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Conformità urbanistica: Sono presenti difformità urbanistico-edilizie.

Per la descrizione analitica e dettagliata del lotto in vendita si rimanda alla Relazione di Stima redatta dall'Ing. Dionisio Marini in data 17.05.2026, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale viene fatto espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne la conformità edilizia, catastale ed urbanistica nonché per l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La Relazione di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili su <https://pvp.giustizia.it/pvp>, <https://www.astalegale.net> e <https://www.gobidreal.it>.

* * *

Prezzo base del lotto 1: euro 224.000,00 (duecentoventiquattromila euro/00)

Offerta minima: euro 168.000,00 (centosessantottomila/00)

Rilancio minimo: euro 3.500,00 (tre milacinquecento/00)

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 OMISSIS di appartamento a PERUGIA via Pieve Petroia 24/G, della superficie commerciale di 183,18 mq..

Porzione di fabbricato residenziale sita in zona collinare e panoramica del Comune di Perugia, composta da appartamento al piano primo con accesso indipendente da corte esclusiva mediante vano scala privato, costituito da cucina, soggiorno-pranzo, 3 camere, bagno, disimpegno, 2 wc, balcone ed ampia terrazza panoramica esclusiva, oltre locale soffitta pertinenziale al piano secondo. Immobile inserito in contesto agricolo-residenziale a bassa densità edilizia, con finiture ed impianti datati e stato manutentivo complessivamente mediocre, necessitante di interventi manutentivi ed opere di ammodernamento.

Nell'immobile è presente un'altra unità immobiliare al piano primo appartenente ad altra ditta estranea alla procedura. Non risulta costituito formalmente alcun condominio e nominato alcun amministratore.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 51 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI COMPRESSO, piano: 1-2, intestato a OMISSIS;
- foglio 67 particella 1010 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 534 mq, indirizzo catastale: STRADA PANTANO-PIEVE PETROIA, intestato a OMISSIS.

* * *

Occupazione: L'immobile risulta occupato dal debitore.

Vincoli ed oneri giuridici

Risulta una servitù perpetua e gratuita di transito pedonale e carrabile e di accesso sulla particella 1009 del foglio 67 (catasto terreni), a favore delle unità immobiliari distinti al N.C.E.U. di Perugia al foglio 67, particelle 51 sub 3, 1007, 1010 e 1012, costituita con atto a rogito del dottor Enzo Paolucci, Notaio in Perugia, del 5 luglio 1995, rep.n.63113, trascritto a Perugia il 21 luglio 1995 al n.11102 r.p..

Situazione urbanistica

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.83 del 24/6/02 e successive varianti, l'immobile ricade in zona AMBITO DI RIORDINO URBANISTICO E RISANAMENTO AMBIENTALE RURA, RU

Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel disimpegno del piano primo è stato realizzato un tramezzo e inserita una porta a battente ampliando la camera matrimoniale ed inglobando il bagno al suo interno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA tardiva. L'immobile risulta

non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche per onorari: €1.800,00; Oblazione da corrispondere al Comune di Perugia per sanatoria e diritti di segreteria: €1.050,00; Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Conformità catastale: Nessuna difformità.

Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità.

Per la descrizione analitica e dettagliata del lotto in vendita si rimanda alla Relazione di Stima redatta dall'Ing. Dionisio Marini in data 17.05.2026, che deve essere consultato dall'offerente ed alla quale viene fatto espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La Relazione di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili su <https://pvp.giustizia.it/pvp>, <https://www.astalegale.net> e <https://www.gobidreal.it>.

* * *

Prezzo base del lotto 2: euro 162.000,00 (centosessantaduemila euro/00)

Offerta minima: euro 121.500,00 (centoventunomilacinquecento/00)

Rilancio minimo: euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 OMISSIS di terreno agricolo a PERUGIA San Giovanni del Prugneto, della superficie commerciale di 3.120,00 mq..

Terreno agricolo sito in località San Giovanni del Prugneto, Comune di Perugia, in area collinare rurale raggiungibile tramite strada vicinale in terra battuta stabilizzata. Il fondo presenta andamento acclive con presenza di vegetazione spontanea, alberature ed alcune piante di olivo. Sul lotto insistono manufatti abusivi non sanabili costituiti da box in lamiera su basamento in blocchi cementizi e due cisterne in eternit, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3120, reddito agrario 15,31 €, reddito dominicale 14,50 €, intestato a OMISSIS.

* * *

Occupazione: L'immobile risulta occupato dal debitore.

Situazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Area di particolare interesse agricolo "Ea2" (art.58 del TUNA) ed in parte bosco "B" (art.55 del TUNA).

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità. All'interno del lotto sono presenti alcuni manufatti precari abusivi costituiti da un box/ricovero realizzato con struttura metallica e pannellature in

lamiera grecata, posto su basamento/fondazione in blocchi cementizi, oltre a due cisterne in eternit collocate nelle adiacenze del manufatto (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 1/2015) L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Piano di lavoro per USL per materiale contenente amianto: €.300,00. Spese di rimozione manufatti abusivi in lamiera, acciaio e blocchi cementizi: €.3.800,00. Rimozione e smaltimento cisterne in eternit: €.1.600,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Conformità catastale: Nessuna difformità.

Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità.

Per la descrizione analitica e dettagliata del lotto in vendita si rimanda alla Relazione di Stima redatta dall'Ing. Dionisio Marini in data 17.05.2026, che deve essere consultato dall'offerente ed alla quale viene fatto espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La Relazione di stima, l'ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita sono consultabili su <https://pvp.giustizia.it/pvp>, <https://www.astalegale.net> e <https://www.gobidreal.it>.

* * *

Prezzo base del lotto 3: euro 10.000,00 (diecimilaeuro/00)

Offerta minima: euro 7.500,00 (settemilacinquecentoeuro/00)

Rilancio minimo: euro 250,00 (tremilacinquecento/00)

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/>.
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 4) L'offerta, a pena 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.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del

Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

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

7) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile ed il regime patrimoniale del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano 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 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;
- f) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- g) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della lettera contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl, avente iban IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486, con la seguente causale "Tribunale di Perugia Es. Imm. 174/2025 R.G. - cauzione". A pena di inefficacia dell'offerta, la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

10) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

11) La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

12) 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.

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

14) 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.

15) 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'acquisito 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. 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

16) 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.

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

18) 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.

19) 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.

20) 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.

21) 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.

SPESE

22) 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.

SALDO PREZZO

23) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 25), 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.

24) 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).

25) 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.

26) 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..

27) 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

28) 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; 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.

29) 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.

30) 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.

31) 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.

32) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

33) 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.

34) 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.

35) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

36) Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato da G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 del DM 15.10.2015, n. 227.

37) Le disposizioni delle Leggi n. 47/1985, n. 724/94 e n. 326/03 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

38) Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia, dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (e-mail: ivg@ivgumbria.com, visite@ivgumbria.com - tel. 0755913525) e dall'Avv. Francesco Ramazzotti (tel. 0755008840 - pec: francesco.ramazzotti@avvocatiperugiapec.it) a chiunque vi abbia interesse. Il Custode Giudiziario preposto alla visita dell'immobile è l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia che provvederà ad accompagnare eventuali interessati.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

39) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte, mediante:

- 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. non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni e non superiore a 90 giorni prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi;
- pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia, come prorogata in data 28.05.2026 con provvedimento Prot. n. 204/2026.

* * *

40) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.
Perugia, 14 settembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Francesco Ramazzotti