

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n. R.G. 198/2023**

**G.E. Dott.ssa Sara Fioroni**

**Professionista Delegato: Avv. Diego Ruggeri**

**Custode Giudiziario: IVG Perugia**

**Gestore della vendita: ASTALEGALE.NET**

**Avviso di vendita**

Il sottoscritto Avv. Diego Ruggeri (c.f. RGGDGI84M10F935K), con studio in Perugia, Corso Vannucci n. 39 (tel. 0759830345 – pec [diego.ruggeri@avvocatiperugiapec.it](mailto:diego.ruggeri@avvocatiperugiapec.it)), nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del 29.10.2024, a firma del G.E. del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni,

**AVVISA**

**che il giorno 7 ottobre 2025 alle ore 11:00** presso lo studio del professionista delegato sito in Perugia, Corso Vannucci n. 39, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., con le modalità di vendita telematica asincrona, richieste dall'art. 569 c.p.c., dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e dall'art. 24 D.M. n. 32/2015, tramite il gestore Astalegale.net che procederà sulla piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima in atti alla quale si rinvia;

**Descrizione dell'immobile:**

**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà su immobile identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Assisi come di seguito specificato:

- 1) Foglio 107, part. 239, sub. 21, categ. A/2, classe 3, consist. 8,5 vani, sup. catastale 190 m<sup>2</sup>, rendita € 1.097,47;
- 2) Foglio 107, part. 239, sub. 22, categ. C/6, classe 5, consist. 30 m<sup>2</sup>, sup. catastale 38 m<sup>2</sup>, rendita € 178,18.

Il bene è rappresentato da un appartamento ubicato in un fabbricato “a schiera” e si sviluppa su quattro livelli. L'immobile, costituito da un appartamento e da un garage, è ubicato al n. 8 di Via Lorenzo Perosi nel Comune di Assisi. L'appartamento è costituito da una unità abitativa da cielo a terra, facente parte di un piccolo complesso a schiera che si articola in piano interrato, piano terra, piano primo e soffitta. L'edificio ha forma

rettangolare con facciata lineare in buono stato di conservazione. L'edilizia è di tipo civile. Dalla pubblica via si accede al portone da cui si entra nell'atrio di ingresso ed alla rampa di scale che conducono ai piani primo e al piano interrato. L'appartamento risulta composto al piano interrato dal magazzino con un bagno, al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno ed un balconcino, al piano primo da tre camere da letto, un bano e un disimpegno dal quale attraverso una botola con scala retrattile si accede alla soffitta con lucernai. Garage al piano sottostrada. Vi si accede sia dall'esterno da Viale Giovanni XXIII attraverso un portoncino e una porta basculante che dall'interno dal vano scale attraverso il magazzino. Appartamento presenta tetto: a falde – pareti esterne: rivestimento in pietra rosa di Assisi e mattoncini unito a marcapiano intonacati con livello manutentivo buono – struttura: c.a. e muratura – solaio in laterocemento – ascensore: assente. Portoncino d'ingresso: tipologia anta singola a battente, condizioni: buone – infissi interni: materiale alluminio e vetrocamera, condizioni: ottime – infissi esterni: persiane materiale legno, condizioni: buone; porte interne: tipologia: legno tamburato, condizioni: ottime – scala: tipologia: a rampa unica, ringhiera: in ferro, servoscala: assente, condizioni: buone – pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati – pavimentazione interna di tutti i livelli e rivestimenti cucina e bagno: gres e piastrelle in monocottura. Impianti tecnologici: videocitofono – elettrico residenziale: tipologia: sottotraccia – tensione 220V – idrico: impianto allacciato a rete pubblica – Fognatura: rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura – telefonico: impianto sottotraccia di tipo tradizionale – termico (riscaldamento ed acqua sanitaria): tipologia: autonomo con caldaia a gas – diffusori: radiatori in alluminio a parete. Condizionamento: assente. L'immobile esecutato è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 ed il Comune ha rilasciato le seguenti autorizzazioni per riparazioni danni e miglioramento sismico a seguito del terremoto del settembre 1997: permesso di costruire n. 200 del 17/11/2004, permesso di costruire n. 428 del 29/11/2005 – variante al P.C. n. 200/2004. Certificato di agibilità n. 223 del 7/11/2006. Risulta emesso in data 12/08/2020 l'Attestato di Prestazione Energetica classe F. Gli immobili pignorati sono sostanzialmente conformi alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate. Nel piano regolatore vigente nel Comune di Assisi l'area in cui insiste il fabbricato in oggetto è identificata Zona TB.e\_6 "Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento". L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici di civile abitazione di tipo residenziale, in maggior parte di tre o quattro piani fuori terra. La distanza dal centro città è di circa 1 km. I servizi pubblici e privati, scuole, banche ed ufficio postale, esercizi commerciali di vario genere come negozi di alimentari, ecc. sono nelle vicinanze. Il diritto di proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi all'esecutata con la costituzione di un diritto

di abitazione a favore di soggetto terzo per la durata di anni 20 a decorrere dal 10/09/2020, diritto che ai sensi dell'art. 2812 c.c. non risulta opponibile alla procedura esecutiva ed al creditore procedente ipotecario.

**Disponibilità del bene:** Al momento del sopralluogo effettuato dal custode in data 21.10.2024 l'immobile risultava occupato dall'esecutata e dalle nipoti, una delle quali è titolare del diritto di un diritto di abitazione per la durata di anni 20 a decorrere dal 10/09/2020. Si precisa che con ordinanza del 15.05.2025 il G.E. ha precisato che *“come già rilevato alle udienze del 28.05.2024 e del 29.10.2024, nonché nell'ordinanza del 22.04.2025, il diritto di abitazione gravante sull'immobile pignorato non è opponibile alla procedura esecutiva e al creditore procedente ipotecario ai sensi dell'art. 2812 c.c., in quanto, come risulta dalla documentazione in atti, la sua costituzione e trascrizione è successiva all'iscrizione ipotecaria”*. Maggiori informazioni potranno essere richieste al Custode IVG di Perugia.

**Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda in ogni caso alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Marilena Morisco, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente ed integralmente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti.**

**Prezzo base: € 144.750,00 (euro centoquarantaquattromilasettecentocinquanta/00), come ribassato nella misura di un quarto.**

**Offerta minima: € 108.562,50 (euro centoottomilacinquecentosessantadue/50) pari al 75% del prezzo base;**

**Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00);**

#### **Modalità di presentazione dell'offerta**

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

**4)** L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente – 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** del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante 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://venditepbbliche.giustizia.it>.

**6)** Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..

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

**a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto 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 un interdetto o inabilitato, l'offerta deve 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  $\frac{1}{4}$ ;

**d)** l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

**e)** l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

**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 giustifichino i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della 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 avente il seguente **IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670 intestato ad Astalegale.net S.p.a. con la seguente causale: "Tribunale di Perugia n. R.G. 198/2023, cauzione"** e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

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

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

## **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

**12)** Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte telematiche presentate, aprirà le buste, esaminerà le offerte il tutto nel giorno e nell'ora indicati nel presente 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 nel presente bando.

**14)** Il professionista delegato 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 indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

**15)** Modalità:

***\* 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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- 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 al prezzo base, si opera come segue:

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

***\* In caso di pluralità di offerte:***

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. 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 € 1.000.000,01;

- 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;

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

- 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, l'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)** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni

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

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 terno 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.

### **SPESE**

19) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente alla aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e



tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le 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**

**20)** Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

**21)** Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

**22)** In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

**24)** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art., 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

**25)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, 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.

**26)** In caso di prelazione artistica ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. il bene è soggetto ai vincoli di cui alla l. 1089/1939 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 c. 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.

**27)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**28)** 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.

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

**30)** Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

**31)** Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15/10/2015 n. 227.

**32)** L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia ([portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**33)** La partecipazione dalle 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.

**34)** Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Istruttore, o a cura del cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Perugia, Corso Vannucci n. 39.

**35)** Maggiori informazioni a chiunque vi abbia interesse possono essere fornite contattando il Custode nominato IVG Perugia al seguente recapito telefonico: 075/5913525. La richiesta di visita al bene può avvenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

**36)** Della vendita dovrà essere data pubblicità notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 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 prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato sui siti di pubblicità sopra indicati, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Diego Ruggeri, in Perugia, Corso Vannucci n. 39, tel. 0759830345; pec [diego.ruggeri@avvocatiperugiapec.it](mailto:diego.ruggeri@avvocatiperugiapec.it), nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita ai seguenti recapiti:

- telefono: 0280030021;
- mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net);

Perugia 9 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Diego Ruggeri

