

**STUDIO LEGALE A. MINELLI**  
**Avv. GABRIELE MINELLI**  
PERUGIA – Via C. Caporali, 22 – Tel. 075.5729293  
GUBBIO – Via Reposati, 14/B – Tel. 075.9273718  
Fax 075.9271744

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 50/2024**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti**

**Creditore procedente: PURPLE SPV S.R.L e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.**

**Debitore esecutato: ...omissis...**

**Professionista delegato: Avv. Gabriele Minelli**

**Gestore della vendita telematica: Gobid International Auction Group Srl**

**Custode: IVG Perugia**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Gabriele Minelli, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza datata 06 marzo 2025 e successivo decreto di decadenza dell'aggiudicatario datato 10 marzo 2026

**AVVISA**

che il giorno **13 LUGLIO 2026 ORE 15:30** si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

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

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Diritti posti in vendita:**

Diritti di piena proprietà in capo a *omissis* per la quota di 1/1 e parte in capo a *omissis* e *omissis* per la quota di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero su terreni in parte agricoli ed in parte edificabili ubicati in Comune di Gubbio (PG), Fraz. Padule – San Marco, Via dei Cinque Colli.

**Identificazione catastale:**

Gli immobili sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Gubbio come segue:

F. 263 p.lla 1293 R.D. € 5,84 R.A. € 8,76 qualità **semin arbor.** classe 3 sup. **2.262** mq;

**F. 263 p.lla 1295 R.D. € 21,80 R.A. € 32,71 qualità semin. arbor. classe 3 sup. 8.444 mq.**

Descrizione dell'immobile:

La p.lla 1293 ha una superficie catastale complessiva di 2.262,00 mq dei quali 463,71 mq con UT dell'ambito pari a 0,18 mq/mq ed una SUC di mq 83,46 ed i restanti 1.798,29 mq a destinazione area agricola (seminativo arborato).

La p.lla 1295 ha una superficie catastale complessiva pari a 8.444,00 mq dei quali 454,77 mq con UT dell'ambito pari a 0,18 mq/mq ed una SUC di mq 81,85 ed i restanti 7.989,23 mq a destinazione area agricola (seminativo arborato).

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 28 maggio 2024 le predette rate di terreno vengono così classificate:

*“parte come:*

*SPAZIO\_RURALE - Aree di particolare interesse agricolo*

*Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 150*

*parte come:*

*SPAZIO\_RURALE - Aree agricole di protezione degli insediamenti*

*Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 152*

*parte come:*

*SPAZIO\_URBANO*

*Ambiti di trasformazione individuati prevalentemente residenziali (AtiR) - disciplinati da scheda norma 06 Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 68, 68bis, 68ter, 69 (PRG strutturale originario approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007*

*vigente approvazione della variante 28 con D.C.C. n. 25 del 22.02.2022)*

*(PRG operativo originario approvato con D.C.C. n. 39 del 17.03.2008*

*vigente approvazione della variante 30 con D.C.C. n. 26 del 28.02.2023)*

*Inoltre le aree di cui sopra sono sottoposte alla seguente disciplina:*

*- Unità di Paesaggio n.2 Il sistema agro-forestale settentrionale, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68, 70*

*- Unità di Paesaggio n.4 Conca di Gubbio, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale artt. 68, 72*

*- Ambito di Paesaggio Città lineare pedemontana, Titolo III, Capo I, NTA/PRG*

*parte strutturale artt. 68, 72*

*- Terreni vincolati per scopi idrogeologici, Titolo VIII, Capo IV, NTA/PRG parte strutturale art. 211.*

*- Le aree di cui sopra non risultano essere state percorse dal fuoco.”*

Sulle due particelle sono stati individuati alcuni annessi realizzati con materiale di differente natura.

Nella parte a valle è concentrata la maggior parte degli annessi ed uno di questi è realizzato in muratura.

Nella parte alta sono presenti altri annessi il cui presunto utilizzo attuale o passato è quello di stalle e tettoie. In questa zona è stata rilevata dal CTU la presenza di materiale accantonato a terra, costituito da pannelli in fibrocemento o simile. Ai fini della rimozione dei rifiuti rinvenuti sui terreni posti in vendita si precisa che gli stessi potranno essere smaltiti direttamente dall'aggiudicatario, non determinando fenomeni di percolazione e/o contaminazione ambientale.

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo da parte del CTU i terreni risultavano liberi, sebbene una parte degli stessi risultasse lavorata, ma da indagini ed approfondimenti non sono stati rinvenuti contratti agrari in essere.

Confini:

La particella 1293 confina a:

- Nord con la particella 1247 al Catasto Terreni intestatari *omissis*, sempre a Nord con la particella 1168 intestata a *omissis*;
- Nord/Est con la particella 1921 intestata a *omissis*;
- Est con la particella 69 gli esecutati *omissis* e *omissis*;
- Sud/Est con le particelle 118 (Catasto Terreni) e 642 (Catasto Fabbricati) intestate a *omissis*.

La particella 1295 confina a:

- Nord con la particella 1247 al Catasto Terreni intestatari *omissis*;
- Nord con la particella 1168 intestata a *omissis* a Nord/Est con la particella 1921 intestata a *omissis*;
- Est con la particella 69 gli esecutati *omissis* e *omissis*

- Sud/Est con le particelle 118 (Catasto Terreni) e 642 (Catasto Fabbricati) intestate a *omissis*.

Situazione Urbanistico / Edilizia:

Sui terreni oggetto della presente vendita sono presenti degli annessi i quali non sono presenti in mappa, non risultano conformi e non sono sanabili e non risultano inoltrate domande di sanatoria e/o condono. Nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto conto della demolizione delle sole pareti verticali del manufatto in blocchi presente nella parte a valle (p.lla 1293) e della parte bassa del manufatto presente a monte sulla p.lla 1295 (presunta stalla). Inoltre sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale rimozione dei rifiuti rinvenuti sui terreni medesimi.

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima redatta dall'esperto nominato Geom. Daniele Lanuti, la quale deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

**Prezzo base d'asta: € 33.000,00 (Euro trentatremila/00);**

**Offerta minima: € 24.750,00 (Euro ventiquattromilasettecentocinquanta/00);**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).**

**MODALITA' 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 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 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 12:00 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://venditepubbliche.giustizia.it>.

**6)** Ai sensi dell'art. 571 c.p.c l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma 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, 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 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 giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

**b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c)** l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;

**d)** il 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;

**e)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di

conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso la partecipazione all'esperienza di vendita equivale ad intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

f) l'offerente, al momento dell'offerta, deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno 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 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 43 K 01030 21100 0000 0041 4486 intestato a Gobid International Auction Group Srl acceso presso Monte dei Paschi di Siena, con la seguente causale "Tribunale di Perugia es. imm. 50/2024 RG lotto unico" 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 e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore dei beni) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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 72 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 (€ 1.000,00) a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

° quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione 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)** 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 (120 giorni) 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, 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 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.

**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 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, 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**

**23)** 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.

**24)** 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.

**25)** 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.

**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 con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587 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 di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

**28)** 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.

**29)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

**32)** 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.

**33)** 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.

**34)** 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.

**35)** 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) e altri).

**36)** 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.

**37)** Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, sul sito internet, o presso il professionista delegato Avv. Gabriele Minelli - con Studio in Perugia (PG), Via Cesare Caporali n. 22, tel. 0755729293 ed in Gubbio (PG), Via Reposati n. 14/B tel. 0759273718 fax 075.9271744 mail [info@studiolegaleaminelli.it](mailto:info@studiolegaleaminelli.it) - o il Custode.

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

**38)** Della vendita dovrà essere data pubblica 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 vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, salvo diverso provvedimento.

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

Perugia, 08 aprile 2026

Il professionista delegato

Avv. Gabriele Minelli -

