



**TRIBUNALE DI PERUGIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA R.G. N. ES. IMM. 194/2024**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa FIORONI Sara

**CREDITORE PROCEDENTE:** AXIS Spa quale procuratrice speciale di NEBULA SPE Srl

**DEBITORE ESECUTATO:** (*omissis*)

**PROFESSIONISTA DELEGATO:** Dott.ssa Elisa Boscherini

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di PERUGIA

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Gobid International Auction Group Srl

**PIATTAFORMA:** [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta **Dott.ssa Elisa Boscherini**, Professionista Delegato alla vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*, giusta ordinanza emessa in data 08.07.2025 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara FIORONI nella procedura esecutiva R.G. Es. Imm. n. 194/2024, con la quale veniva disposta la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del Lotto identificato nella relazione di stima in atti, al prezzo ivi indicato e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la modalità asincrona,

**DISPONE**

che il giorno

**08 LUGLIO 2026 alle ore 15.30**

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato;

che 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 l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **VENDITA ASINCRONA** *ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.*

che saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

### **LOTTO UNICO**

**DIRITTI POSTI IN VENDITA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ 1000/1000 in capo all'esecutato su immobile di civile abitazione, sviluppato da cielo a terra su n. 4 livelli con i piani primo e secondo destinati a civile abitazione, il piano terra (parzialmente seminterrato) destinato a fondi e piano terzo destinato a soffitta, oltre a corte esterna esclusiva di circa mq 440. L'immobile oggetto di pignoramento è indipendente e non risulta costituito in condominio con le altre unità immobiliari presenti nell'agglomerato (salvo alcune aree esterne di proprietà comune con altri soggetti) pur facendo parte di un agglomerato rurale di maggior consistenza realizzato intorno agli anni '50 (ante 1967) e sito in Comune di Perugia Fraz. Mugnano Strada di Corgnano n. 7 in posizione collinare con vista panoramica sulla vallata sottostante.

**DESCRIZIONE DEI BENI:** Immobile di civile abitazione posto su 4 livelli.



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

L'abitazione al piano primo è composta da scala di accesso esclusivo con balcone (lato nord-ovest), camera, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e scala interna di accesso al piano secondo, a sua volta disposto con n. 3 camere, n.2 disimpegni, bagno e n.2 terrazzi, rispettivamente posti al lato nord e su quello sud. Il piano sottotetto è composto da unico locale, di ingombro inferiore ai livelli sottostanti, non rifinito e destinato a soffitta, di fatto semi praticabile per la ridotta altezza ed accessibile da botola, con scala in legno rimovibile. Il piano terra, parzialmente seminterrato è composto da n.2 fondi con accessi separati di altezza utile mt. 2.45 nella parte antistante e di circa mt. 2.20 nella parte retrostante controterra. Il totale complessivo della superficie commerciale, comprendente la civile abitazione, i vari accessori e la corte esterna esclusiva è pari a mq 190,25.

L'immobile, come descritto dal CTU, si presenta in uno stato conservativo mediocre con evidente degrado manutentivo per disuso dello stabile, compresa la corte esterna. Il CTU evidenzia infiltrazioni di acqua piovana dal lucernaio del tetto con formazioni erbacee abbondanti sul canale di gronda del lato sud.

Le finiture delle facciate presentano a vista i diversi materiali costruttivi utilizzati nel tempo, quali pietra (livelli più bassi), mattoni ai piani intermedi (in parte intonacati) e blocchi di tufo per la zona del sottotetto. Gli infissi esterni sono per la maggior parte in alluminio, con vetri termici in vari punti rotti da probabili atti vandalici. L'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in ghisa, è risultato privo di caldaia a gas quindi a oggi non funzionante per l'assenza del generatore, l'impianto elettrico autonomo risulta realizzato con cavi sottotraccia per zona dei locali abitativi, mentre nei fondi è a vista; l'impianto idro-sanitario è regolarmente presente sottotraccia e l'unità abitativa è stata allacciata all'acquedotto pubblico di recente, così come è di recente realizzazione l'impianto fognario a dispersione, ubicato su terreno di altra proprietà con costituzione di servitù reale, perpetua e gratuita di attraversamento e allaccio della condotta a carico delle particelle 63, 800, 797 (attualmente individuate con n. 820 e 833) e a favore dell'immobile oggetto di pignoramento, formalmente trascritta con rogito notarile del 2014.

Le finiture sono tipiche delle civili abitazioni con vecchi pavimenti in tipica graniglia, in parte sostituiti con piastrelle in monocottura, compresi i rivestimenti dei bagni e della cucina, i locali abitativi risultano intonacati e tinteggiati mentre i fondi risultano al grezzo. Le finestre sono in alluminio verniciato bianco con vetro termico e persiane in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno tamburato.

L'ingresso all'unità abitativa avviene al primo livello, sul lato sud-ovest dell'immobile, tramite una scala esterna comune ad altra unità immobiliare individuata sulla particella 799 (corte comune), nonché da altra entrata indipendente posta sul lato nord-est (accesso da corte esclusiva particella 754); al piano secondo dell'abitazione si accede da scala interna dal primo piano, mentre al piano terzo destinato a soffitta l'accesso è consentito con scala amovibile in legno tramite botola interna posta nel disimpegno del livello sottostante.

Il CTU specifica che analizzando lo stato dei luoghi ed esaminando i documenti agli atti, **il compendio oggetto di esecuzione immobiliare risulta parzialmente intercluso** da alcuni terreni confinanti non facenti parte del pignoramento. Il G.E., con ordinanza del 08.07.2025 stabiliva che **"nei redigendi avvisi di vendita deve essere specificato che il compendio pignorato risulta essere parzialmente intercluso e devono essere riportati gli elementi, indicati dal perito, in base ai quali si potrebbe ritenere ipotizzabile la servitù di passaggio coattiva o del padre di famiglia, spettando poi all'aggiudicatario agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento di dette servitù"**.

In particolare, al capitolo 2.1 dell'elaborato peritale, il CTU specifica che:



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

“I locali abitativi non sono direttamente comunicanti dall'interno con i fondi del piano terra ed agli stessi si può accedere dall'esterno tramite due porte poste sul lato sud che si affacciano su una corte esterna comune (stesso terreno dove è costruita la scala comune lato sud-ovest), individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 334 particella 799 (cat. F1 - Area Urbana mq. 122), intestata alla proprietà del soggetto esecutato per i diritti 30/89 e restanti diritti alla proprietà di altri soggetti; tale corte comune, accessibile a sua volta dalla strada pubblica adiacente, non risulta essere oggetto di pignoramento, in quanto acquistata per i diritti di 30/89 dall'esecutato con rogito di compravendita/permuta Notaio Duranti Filippo rep. 58775 del 17/10/2014, dopo l'iscrizione dell' Ipoteca Volontaria trascritta a garanzia del mutuo fondiario con atto Notaio Palma Margherita del 12/6/2007 rep. 16333/4869, a cui fa riferimento lo stesso pignoramento. Ad uno dei due fondi del piano terra si può accedere anche da ulteriore porta, posta sotto alla scala esterna lato nord-est, attraversando una piccola corte esterna individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 334 particella 801 (cat. F1 - Area Urbana di mq. 18) attualmente di proprietà per l'intero dell'esecutato; anche questa rata di terreno, in precedenza già corte comune con altri soggetti, non risulta essere oggetto di pignoramento, in quanto acquistata dall'esecutato per l'intera proprietà esclusiva con medesimo rogito Notaio Duranti Filippo rep. 58775 del 17/10/2014, successivamente alla stipula del mutuo ipotecario del 12/6/2007, a cui fa riferimento il pignoramento. Dalla ricostruzione dei beni pignorati, risulta esclusa anche un'altra rata di terreno confinante con il compendio ipotecato, distinta nel Catasto Terreni al foglio 334 particella 152 intestata per intero alla proprietà dell'esecutato con atto Notaio Palma Margherita del 27/6/2007 rep. 16387; su questo terreno risulta posizionato in parte (a cavallo con la particella 754 - corte esclusiva pignorata) il bombolone interrato del GPL che fornisce l'utenza gas dell'unità abitativa in oggetto e quelle di altre proprietà. Analizzando lo stato dei luoghi ed esaminando i documenti agli atti, il compendio oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta parzialmente intercluso da alcuni terreni confinanti non facenti parte del pignoramento. Infatti se da una parte l'accesso dalla strada pubblica di Corgnano è garantito da una servitù di passaggio a favore del fondo in parola, gravante sulla particella n. 824 di proprietà di altro soggetto confinante con la particella 754 (corte esclusiva pignorata), su altri lati dell'immobile l'accesso resta intercluso da beni che pur essendo attualmente intestati alla proprietà o comproprietà del soggetto esecutato, non risultano facenti parte compendio dell'Esecuzione Immobiliare, in quanto acquisiti dallo stesso successivamente l'accensione del mutuo ipotecario che ha originato la stessa confisca. In particolare ci si riferisce all'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 334 particella 799 cat. F1 di mq. 122 intestata attualmente alla proprietà dell'esecutato per i diritti 30/89 (acquisiti con atto di permuta del 2014) ed a terzi soggetti (corte di accesso ai loro fondi), nonché ad un'altra area urbana distinta al foglio 334 particella 801 cat. F1 di mq. 18 intestato alla proprietà dell'esecutato per intero (diritti acquisiti con atto notarile del 2014). Di fatto l'accesso ai fondi al piano terra ed alla scala d'ingresso posta sul lato sud-ovest (costruita sulla particella 799) resterebbe interdetto, appunto perchè accessibili solo percorrendo le due aree urbane richiamate. Tuttavia nel caso si ravvisano delle coattive servitù di passaggio, non riportate esplicitamente negli di provenienza dei beni pignorati, di fatto costituite dalla cosiddetta "Destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 c.c., in primis perchè originariamente l'intero agglomerato rurale prima di essere ceduto separatamente alle diverse proprietà faceva parte di un intero potere (unità afferenti di aree di corte), in secondo luogo perchè nel rogito di provenienza con atto Notaio Margherita Palma del 12/7/2007 rep. 16332/4868 i beni pignorati venivano acquistati nello stato di fatto con le servitù passive e attive, comprensivo del sottointeso passaggio per l'accesso ai fondi interessati che altrimenti sarebbero già risultati inaccessibili. Dopo l'acquisto del compendio poi pignorato, sembrerebbe che lo stesso soggetto esecutato abbia acquisito diritti di proprietà specifici di dette particelle 799 e 801 con rogito notarile (permuta e cessioni di diritti) Dott. Duranti Filippo del 17/10/2014 rep. 58775/22250, proprio per formalizzare una situazione pregressa



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

poco chiara e trascrivere il tutto nei pubblici registri. Pertanto si ritiene che in caso di vendita degli immobili in oggetto, nella stessa devono essere ricompresi anche i diritti per le servitù di passaggio sulle particelle 799 e 801 del foglio 334, di fatto costituite per l'accesso ai fondi del piano terra oggetto di pignoramento, altrimenti intercluso. Discorso diverso invece può essere fatto per particella 152 del foglio 334 di proprietà dell'esecutato, che non preclude l'accesso ai beni pignorati e che resta esclusa dal pignoramento, in quanto acquistata dopo l'accensione del mutuo ipotecario che ha originato il procedimento di Esecuzione Immobiliare.”.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Immobile di civile abitazione posto su 4 livelli, sito in Perugia (PG) frazione Mugnano, Strada di Corgnano n. 7, piano T-1-2-3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG), al **foglio 334, part. 61, sub 9**, graffata con la part. **754** - categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 9, rendita catastale Euro 399,74; Catasto Terreni del Comune di Perugia (PG), foglio 334, part. 754 - natura ente urbano.

**CONFINI:** Gli immobili oggetto di E.I. confinano con la particella 799 del foglio 334 (corte comune), particelle 152 e 801 (proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento), particelle 820 e 824 (proprietà **omissis**), particella 61 sub. 6 (proprietà **omissis**, **omissis** e **omissis**), particella 61 sub. 5 (proprietà **omissis**), Strada di Corgnano, salvo altri.

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:** il CTU accertava che *“VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE* - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con mezzi agricoli a rogito Notaio Margherita Palma di Perugia in data 12 giugno 2007, repertorio 16332, raccolta 4868, registrato a Perugia in data 15 giugno 2007 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16 giugno 2007 al n. 11555 a favore di Particelle 753, 187 e 86 del foglio 334, contro Terreno Foglio 334 Particella 754, graffato alla particella 61 sub. 9., derivante da Atto notarile (acquisto immobile pignorato). Si rimanda all'atto di provenienza del 12/6/2007 allegato. Riferito a Terreno Foglio 334 Particella 754, graffato alla particella 61 sub. 9. (allegato C.4) Formalità: I precedenti venditori si sono riservati la volumetria residua afferente immobile ceduto a rogito Notaio Margherita Palma di Perugia in data 12 giugno 2007, repertorio 16332, raccolta 4868, registrato a Perugia in data 15 giugno 2007 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16 giugno 2007 al n. 11553 a favore di Cavalieri Gianfranco - Cavalieri Laura - Cavalieri Alessandra, contro Terreno Foglio 334 Particella 754, graffato alla particella 61 sub. 9., derivante da Atto notarile (acquisto immobile pignorato). Si rimanda all'atto di provenienza Notaio Palma Margherita del 12/6/2007 allegato e si segnala che successivamente i soggetti che si sono riservati la volumetria residua afferente l'immobile in oggetto, hanno ceduto la stessa volumetria a terze persone, come da atto pubblico Notaio Filippo Duranti del 20/1/2017, con relativa trascrizione riportata in allegato nel capitolo "Altra documentazione". Riferito a Terreno Foglio 334 Particella 754, graffato alla particella 61 sub. 9. (allegato C.5)”. Per quanto riguarda i *“VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA”*, si rimanda alla CTU, capitolo 3.4, specifico paragrafo.

Per quanto riguarda le *“CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE”*, si rimanda alla CTU, capitolo 3.5, soprattutto per quanto riguarda le formalità, costituite principalmente da servitù di vario genere a favore o contro.

**SITUAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, REGOLARITÀ EDILIZIA, CATASTALE E AGIBILITÀ:** per tale aspetto si rimanda si rimanda alla CTU, capitolo 3.6. Si segnala comunque che:

CONFORMITA' EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: - Demolizione del manufatto e smaltimento a discarica autorizzata dei materiali rimossi: € 3 600,00. Riferito a manufatto annesso realizzato abusivamente sulla corte esclusiva facente parte del compendio oggetto di stima. Il manufatto risulta essere costruito senza autorizzazione e verifica strutturale, con sistema costruito in difformità



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

alle normative edilizie antisismiche vigenti. Pertanto riscontrata l'inidoneità edilizia strutturale. oltre a quella urbanistica, si ritiene che il manufatto debba essere rimosso, ripristinando lo stato dei luoghi dell'area di corte pertinenziale. Difformità rilevate per la disposizione interna dei locali.

CONFORMITA' CATASTALE: L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: - Presentazione di variazione catastale per diversa disposizione dei locali (Pratica circa € 830 - Diritti Catastali € 70): € 900,00. Riferito a unità principale destinata a civile abitazione ed oggetto di stima. Difformità interne nella disposizione dei locali, compreso un nuovo bagno. Si ravvisano incongruenze anche per quanto riguardano le altezze utili dei locali riportate nelle planimetrie catastali. Il manufatto in ferro realizzato abusivamente sulla corte di pertinenza non risulta nemmeno essere stato mai accatastato,

CONFORMITA' URBANISTICA: L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: - Presentazione Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA tardiva per diversa disposizione interna (Pratica circa € 1.300 - Sanzione € 1.000): € 2.300,00. Riferito a unità abitativa oggetto di stima. Sull'immobile oggetto di E.I. sono state rilevate alcune difformità interne nella disposizione dei locali rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato nel 1996.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA: L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: -Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.): € 200,00. Riferito a intero lotto. Non sono state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e considerato che al momento del sopralluogo gli impianti non risultano completi, vedi l'assenza della caldaia dell'impianto riscaldamento ed i frutti dell'impianto elettrico (probabilmente rimossi), non è stato possibile verificare il corretto funzionamento delle componenti dei vari impianti tecnologici. Non è stato rintracciato nemmeno l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** Libero da persone. Il Custode Giudiziario, con accesso del 25.11.2024 effettuato unitamente al CTU, accertava quanto segue: *"Accediamo rilevato l'immobile disabitato non ammobiliato, presenti solo rifiuti e noto che mancano placchette, interruttori, frutti, portafrutti e quadro dell'impianto elettrico, lavandino del bagno al piano primo. Il tecnico sostituisce le serrature tranne che per un fondo aperto al piano terra seminterrato senza infisso ne controtelaio. Le nuove chiavi verranno depositate presso la sede del custode IVG."* Con accesso del 05.06.2025 e del 19.01.2026 il Custode Giudiziario confermava che all'interno sono presenti beni mobili non oggetto di esecuzione *"da smaltire tutti privi di valore commerciale e di realizzo"*.

Valore del compendio immobiliare come stimato e indicato nell'ordinanza di vendita: € 75.000,00.

Per le ulteriori informazioni si richiama espressamente il contenuto della Consulenza Tecnica d'Ufficio, dei correlati allegati, tutti in atti, con la precisazione che l'offerente è tenuto a conoscere il contenuto non solo dei predetto atti, ma anche dell'ordinanza di vendita, pubblicata unitamente al presente avviso, da intendersi richiamata e ritrascritta unitamente alla predetta documentazione tecnica.

\*\*\*

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita al seguente prezzo base, come indicato anche dal G.E. con l'ordinanza con cui è stata disposta la vendita:

**€ 42.187,50** (*diconsi euro quarantaduemilacentottantasette/50*)

**OFFERTA MINIMA: € 31.640,63** (*diconsi euro trentunomilaseicentoquaranta /63*).

\*\*\*



**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta**;
2. Le offerte telematiche 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>.

L'offerta è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, tramite la piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)**; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione *documenti, portale delle vendite pubbliche*, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

4. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Si applicano in ogni caso le disposizioni contenute negli articoli 12, 13 e 14 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

5. L'offerta telematica, 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.

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

6. L'offerta telematica dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito nel Decreto:
  - 6.1. 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



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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. Inoltre, se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto (ad es. una società) occorrerà indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, e dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso in cui il partecipante sia un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui al d.lgs. 286/98 e D.P.R. 394/99.

- 6.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - 6.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - 6.4. l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
  - 6.5. il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - 6.6. la descrizione del bene;
  - 6.7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - 6.8. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.** Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
  - 6.9. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - 6.10. l'importo versato a titolo di **cauzione**;
  - 6.11. il termine di 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;
  - 6.12. la data, l'orario e il numero di **CRO del bonifico** effettuato per il versamento della **cauzione**, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico stesso);
  - 6.13. 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;
  - 6.14. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
  - 6.15. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto 26.02.2015, n. 32.
7. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad euro 16,00); il presentatore di norma deve procedere al **pagamento del bollo digitale** effettuando il



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegherà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.

8. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

**IBAN:** IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486

**INTESTATARIO:** GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL

**BANCA:** BANCA MONTEPASCHI DI SIENA S.P.A.

**CAUSALE:** Dott.ssa Elisa Boscherini 08.07.2026 ore 15.30 versamento cauzione

9. La **cauzione**, a pena di inefficacia della offerta, **dovrà risultare accreditata** sul conto corrente sopra indicato **già al momento del deposito dell'offerta** e dovrà essere di importo pari almeno al **10%** (dieci per cento) del **prezzo offerto**.

### ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

10. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- 10.1. il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita;
- 10.2. il Professionista Delegato, referente della procedura, provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nell'avviso di vendita;
- 10.3. il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del Gestore della vendita tramite la piattaforma **www.gobidreal.it** al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di **OFFERTA UNICA**:

11. 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.
12. Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'**unica offerta** è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
- 12.1 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



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

12.2 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;

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

13. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'**offerta unica** è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

13.1. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

13.2. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **PLURALITÀ DI OFFERTE**:

14. 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 e partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.

15. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:

€ 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a 15.000,00;

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;

€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;

€ 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

16. 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.**

17. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se scadente 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 seguenti disposizioni:

17.1. il bene sarà senz'altro aggiudicato 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;



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 17.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti 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.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

18. 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.
19. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
20. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista 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.
21. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista 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.
22. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello di seguito indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
23. 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 Professionista 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 Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il Professionista 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.

24. Salvo quanto disposto nel punto successivo, **l'importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) e delle **spese**, dovrà essere versato, **entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta**, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato. Nel termine fissato



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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*); con espresso avvertimento che l'aggiudicatario, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la predetta dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c., pena la decadenza dell'aggiudicatario medesimo ai sensi del novellato primo comma dell'art. 587 c.p.c.

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. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di (...) da parte di (...) a fronte del contratto di mutuo a rogito (...) del (...) rep. (...) e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può concordare col creditore ipotecario



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

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.

- 27.** 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 Professionista 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.

### **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.** in caso di prelazione artistica, ai sensi del d.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero (...) datata (...) pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal Professionista Delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co. 4 d.lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.
- 30.** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 31.** 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.

32. L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, **a cura e spese in via definitiva della procedura**; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
33. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario; 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. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.
35. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità on line (tra cui <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) - [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) - [www.perugiatoday.it](http://www.perugiatoday.it)), nonché sul magazine mensile delle aste immobiliari di Perugia "Newspaper Aste".
36. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
37. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio sito in Castiglione del Lago (PG), Via Filippo Turati n.1.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ 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:
  - 38.1 pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e 631-bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. indicato nell'ordinanza di vendita;
  - 38.2 pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 04.12.2024 (Prot. 3147/2024), salvo diverso provvedimento.
39. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie): numero di ruolo



## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

della procedura; nome del Giudice dell'Esecuzione; nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di apertura delle buste pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

- 40.** Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode Giudiziario o dalla Cancelleria. Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di vendita, ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la **Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Perugia**, il **Custode Giudiziario** Istituto Vendite Giudiziarie - Distretto Corte d'Appello di Perugia (tel. 075.5913525 oppure al numero verde 075.3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); e-mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) - [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com)) o dal **Professionista Delegato** Dott.ssa Elisa Boscherini (tel. 075.9653096 - e-mail: [elisa.boscherini@odceperugia.it](mailto:elisa.boscherini@odceperugia.it)).
- 41.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si richiamano e si applicano le condizioni previste nell'ordinanza di vendita nonché le vigenti norme di legge.

Perugia, 27.04.2026

**Il Professionista Delegato**

***Dott.ssa Elisa Boscherini***