



TRIBUNALE DI PERUGIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N° 19/2018**

**Creditore Procedente:** ...OMISSIS...

**Debitore esecutato:** ...OMISSIS...

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

**Professionista delegato:** Dott. Lorenzo Ducci

**Custode Giudiziario:** IVG Perugia

**Gestore della vendita telematica:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Dott. Lorenzo Ducci, in qualità di Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa in data 12.03.2026 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Giulia Busti nella procedura esecutiva N. **R.G. 19/2018** promossa da ...OMISSIS... **contro** - ...OMISSIS...

**AVVISA**

che il giorno **08.09.2026 alle ore 11:00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare posta al piano terra di un complesso edilizio adibito a casa vacanze ubicato in Perugia loc. Castel del Piano, strada Canonica n.2/B. Il complesso edilizio è ubicato su area a parco condominiale, interamente recintata e protetta da due cancelli carrabili e due pedonali, ed è dotato di campo da tennis, piscina oltre ad area di manovra e parcheggio riservato ai condomini.

La porzione è costituita da: cucina – soggiorno, camera, bagno e portico, con annessi fondo lavanderia e wc al piano primo sottostrada e n° 2 autorimesse avente accesso dalla corsia condominiale ad altre unità.

La porzione immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Perugia:

- Foglio **299**, Particella **1961**, Sub. **76**, graffata con la particella **1962**, zona cens. **2**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza vani **3**, Superficie catastale **77** mq, Totale escluse aree scoperte **66** mq, Rendita Euro **232,41**, Strada Canonica SNC piano: S1-T.
- Foglio **299**, Particella **1961**, Sub. **112**, zona cens. **2**, Categoria **C/6**, Classe **6**, Consistenza **21** mq, Superficie catastale **23** mq, Rendita Euro **39,04**, Strada Canonica SNC piano: S1.
- Foglio **299**, Particella **1961**, Sub. **122**, zona cens. **2**, Categoria **C/6**, Classe **6**, Consistenza **17** mq, Superficie catastale **17** mq, Rendita Euro **31,61**, Strada Canonica SNC piano: S1.

Il tutto a confine di: mappale ...omissis... sub. ...omissis..., mappale ...omissis... sub. ...omissis..., parti comuni e condominiali, salvo se altri.

Il complesso immobiliare, di cui è parte la porzione in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cls armato, tamponature in blocchi di laterizio, i solai di interpiano sono in latero-cemento, la copertura del blocco centrale è a capanna con capriate e rivestimento in mattoncini a faccia vista.

La copertura dei due blocchi laterali è stata realizzata con struttura in legno lamellare con sovrastante manto in coppo-tegola. I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati.

L'appartamento si presenta in buono stato d'uso e manutenzione, è rifinito con pavimenti in parquet, il bagno in monocottura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno muniti di persiane, il portoncino d'ingresso è blindato. Il bagno è rivestito in ceramica e completo di tutti i sanitari.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti ed in buono stato di conservazione, l'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato a metano.

**Disponibilità del bene:** occupato dall'esecutato

**Prezzo base:** € 118.000,00 (Euro centodiciottomila/00)

**Offerta minima:** € 88.500,00 (Euro ottantottomilacinquecento/00)

**Rilancio minimo di gara:** € 1.800,00 (Euro milleottocento/00)

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le **ore 12:00** del giorno **07.09.2026**
2. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 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 per la vendita telematica 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'articolo 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** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** ; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi Online Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione documenti, portale delle vendite pubbliche, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.
4. 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., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.; quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la **procura** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al presentatore. 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 d'inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente** - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati- e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. Le offerte di acquisto criptate devono **essere inviate dal presentatore dell'offerta** entro le 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>.

In sintesi, l'offerta telematica dovrà quindi:

- 5.1 essere redatta mediante il software di cui al punto 3 del presente avviso;
- 5.2 essere sottoscritta con firma digitale del presentatore;
- 5.3 essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata alla PEC dedicata del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

6. L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:
- 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 (ricordando che **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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria
  - 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. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - 6.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
  - 6.7. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - 6.8. l'importo versato a titolo di **cauzione (pari al 10% del prezzo offerto)**;
  - 6.9. 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);
  - 6.10. 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;
  - 6.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
  - 6.12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
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**; 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 intestato al gestore

della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al seguente IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440 con la seguente causale: "Tribunale Perugia Es. Imm. R.G. 19/2018, LOTTO UNICO, 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 nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

*10.2.* 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, 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.

- 11.** In caso di **offerta unica** nel corso del primo esperimento di vendita:

*11.1.* qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;

*11.2.* qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

*11.2.2.* 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;

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

- 12.** In caso di **offerta unica** nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo:

*12.1.* qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro

accolta;

12.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

12.2.2. se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

13. In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisto del medesimo bene, 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.

14. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di € 1.800,00;

15. 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.**

16. 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:

16.1. Il bene è 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;

16.2. 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;

16.3. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

17. 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.

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

19. 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, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- 20.** 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
- 21.** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi** posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 22.** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità** pregiudizievoli, questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura. Per maggiore chiarezza sul punto, si riporta quanto specificamente previsto nell'Ordinanza di vendita: "... omissis... 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 ...omissis...". Il Delegato dovrà, successivamente all'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. 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.
- 23.** Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e **delle spese**, dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine

indicato nell'offerta, **mediante bonifico sul conto della procedura**, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

24. 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
25. 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 **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
27. In caso di vendita o 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;
28. 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; 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.;
29. Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicata nell'avviso di vendita.
30. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

31. 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.

32. 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.
33. Precisato che, 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;
34. 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.
35. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
36. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà

attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato; 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.

37. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.
38. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
39. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
40. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 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 Foligno (PG) Via Roncalli n. 10;
41. Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il ripristino di cui all'atto di accertamento del Comune di Perugia del 9 settembre 2020 e tutti i costi relativi alle esigenze edilizio-urbanistiche e catastali anche ai fini dell'atto notarile di trasferimento.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

42. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:
  - 42.1) 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.
  - 42.2) Pubblicità internet (ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) nello stesso 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;
43. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni: numero di ruolo 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 esame delle offerte telematiche pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

- 44.** L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità online; maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **custode giudiziario** (IVG PERUGIA E-mail: [visite@ivgperugia.it](mailto:visite@ivgperugia.it) Tel.: 0755913525) o dal Professionista Delegato (E-mail: [info@commercialisti-ducci.it](mailto:info@commercialisti-ducci.it) Tel.: 0742350428).
- 45.** Per ulteriori informazioni relative alla gara telematica e prenotare assistenza in merito è possibile contattare il numero 0586/20141, oppure tramite l'indirizzo mail [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00

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

Foligno\Perugia li, 28.04.2026

IL DELEGATO ALLE VENDITE  
*Lorenzo Ducci*

