

## TRIBUNALE DI PERUGIA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

**Esecuzione immobiliare: 253/2023**

**promossa da:**

***"omissis"***

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Siciliano, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa in data 31/10/2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni

### **AVVISA**

**che il giorno 2 settembre 2026 alle ore 10:30**

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

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 tramite la piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà relativi ad immobile ubicato nel Comune di Gubbio (PG), Fraz. Monteluisano snc, in zona agricola di bassa collina confinante con la strada principale. L'immobile è composto da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione ed uno seminterrato composto da fondi e garage. L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, studio, tre camere e due bagni. Esternamente l'immobile risulta intonacato e verniciato; gli infissi sono in legno e non sono presenti serramenti esterni. L'impianto elettrico ed il montaggio dei sanitari devono essere ultimati. Esternamente devono essere realizzate l'integrità delle opere di pavimentazione. Lo stato di conservazione esterno dell'immobile risulta deteriorato causa il non utilizzo con evidenti segni di umidità.

Per quanto non riportato si rimanda alla perizia di stima.

#### Catasto fabbricati Comune di Gubbio

- Foglio 253 p.lla 547 sub 2, categoria A/2 classe 3 vani 9 rendita € 697,22;
- Foglio 253 p.lla 547 sub 1, categoria C/6 classe 3 mq 52 rendita € 115,48;

#### Catasto terreni Comune di Gubbio

- Foglio 253 p.lla 545 seminativo arboreo classe 4 mq 1448 r.d. 3,37 r.a. 5,23
- Foglio 253 p.lla 548 seminativo classe 4 mq 1423 r.d. 2,94 r.a. 5,14

**Disponibilità:** libero.

**PREZZO BASE**

Euro 110.334,91 (centodiecimilatrecentotrentaquattro/91)

**OFFERTA MINIMA**

Euro 82.751,18 (ottantaduemilasettecentocinquantauno/18)

**RILANCIO**

Euro 1.800,00 (milleottocento/00).

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

1. Chiunque, **ad eccezione del debitore**, può partecipare alla vendita.
2. Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli **articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero 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 ed 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 RICCO GIUSEPPE & C. S.p.A.**; 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*.
4. La società **RICCO GIUSEPPE & C. S.p.A.** gestirà la vendita tramite la piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.
5. L'offerta telematica dovrà risultare depositata entro le ore 12:00 del giorno **1/09/2026** esclusivamente in via telematica 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 <https://pvp.giustizia.it/pvp/> Il "*Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica*", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:  
[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la **ricevuta di avvenuta consegna** da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

6. Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (piattaforma per la gestione delle vendite telematiche della società RICCO GIUSEPPE & C. S.p.A.). Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo pec indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente fornito nell'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

7. 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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
8. 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. 571c.p.c..
9. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **RICCO GIUSEPPE & C. S.p.a. IBAN n. IT78H034400300600000001068 presso Banco Desio con causale "Proc. Es. imm. n. 253/2023 Trib. PG asta del 2/09/2026 - versamento cauzione"**. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta (copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata all'offerta). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione l'offerta sarà considerata inammissibile.
10. L'offerta telematica va presentata in bollo da euro16,00 (euro sedici/00) effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", a mezzo carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).
11. L'offerta telematica dovrà contenere:
  - 11.1 il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di residenza e/o 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 deve essere indicato il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, in caso di comunione legale, delle generalità 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti.
  - 11.2 l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - 11.3 l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - 11.4 l'indicazione del Professionista delegato alla vendita;
  - 11.5 i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - 11.6 l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - 11.7 l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di un quarto;
  - 11.8 l'importo versato a titolo di cauzione;
  - 11.9 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;

- 11.10 il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
  - 11.11 l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
  - 11.12 l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - 11.13 l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.
12. Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:
- 12.1 copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
  - 12.2 copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
  - 12.3 copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
  - 12.4 copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
  - 12.5 per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente;
  - 12.6 per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice tutelare.
  - 12.7 se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
  - 12.8 per le offerte presentate da più soggetti procura rilasciata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta;
13. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

## **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

14. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- 14.1 il Professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà il giorno 2 settembre 2026 alle ore 10:30, presso il proprio studio in Perugia (PG), via Monteneri 43, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, attraverso l'utilizzo del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>;
  - 14.2 il Professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno **telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale saranno stati invitati a connettersi almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
15. In caso di **offerta unica**
- 15.1 In uno **qualsiasi degli esperimenti di vendita**, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;

- 15.2 nel corso del **primo** esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
- 15.2.1 il Professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base), purché specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
  - 15.2.2 qualora un creditore proponga istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentissero di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
  - 15.2.3 qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non ricorrano specifiche circostanze tali da ritenere che sussista una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
16. In caso di **offerta unica** nel corso degli esperimenti di vendita **successivi al primo**:
- 16.1 nell'ipotesi in cui sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
    - 16.1.1 qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
    - 16.1.2 qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
17. In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a **gara con modalità asincrona**, sul prezzo offerto più alto. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
18. La gara avrà durata di 48 ore e 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.
19. 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:

**LOTTO UNICO:** 1.800,00 € (milleottocento/00).

20. 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.
21. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogato 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 seguenti disposizioni:
- 21.1 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;
  - 21.2 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 sarà assegnato al creditore;

21.3 Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

### CONDIZIONI DI VENDITA

22. 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.
23. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
24. 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.
25. 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 i poteri e autorizzazioni eventualmente necessari. 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.
26. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015.
27. 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, 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.
28. Sarà, inoltre, onere dell'acquirente, a propria cura e spese, dotarsi della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative (es. Attestato Prestazione Energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'Attestato Prestazione Energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà produrlo e depositarlo al Professionista Delegato entro il termine stabilito per il saldo prezzo.
29. 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.

30. 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.
31. 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.
32. 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.
33. 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.

### ULTERIORI PRECISAZIONI

34. 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.
35. 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. 180) 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.

36. 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.
37. 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. E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.
38. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
39. 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; 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.
40. 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.
41. 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 proprio studio.

42. 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.
43. Per informazioni generali ed assistenza tecnica da parte del gestore della vendita si potrà contattare il numero 075/5913525, oppure al numero verde 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com).

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

44. Dovrà essere data pubblica notizia della vendita in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte mediante:
- 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. come indicato nell'ordinanza di vendita.
  - 2) pubblicità internet 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.
45. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
46. Maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Professionista delegato Dott. Giuseppe Siciliano, recapiti: studio Via Monteneri 43, Perugia (PG), e-mail [giuseppe@studiogiuseppesiciliano.it](mailto:giuseppe@studiogiuseppesiciliano.it), oppure dal **custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Perugia** (tel. 075.5913525 - [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)) al quale rivolgersi anche per le visite con richiesta da effettuare mediante il "portale delle vendite pubbliche" sul sito internet <https://pvp.giustizia.it>, utilizzando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile", .
47. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
48. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 3 giugno 2026

Il Professionista Delegato

