

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

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 102/2025**

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

**Creditore procedente:**

**Debitore esecutato:**

**Professionista delegato: Dott. Mauro Granocchia Ranocchia**

**Gestore della vendita telematica: EDICOM FINANCE SRL**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Mauro Granocchia Ranocchia professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 31 marzo 2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Giulia Busti

**AVVISA**

che il giorno **09 novembre 2026 alle ore 10.00** si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

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

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:**

**Diritti di proprietà per la quota di 1/1 in capo a** \_\_\_\_\_ su bene immobile ad uso abitativo ubicato nel Comune di Gualdo Tadino (PG) via XXV Aprile snc, foglio al piano primo con cantina al piano primo con cantina al piano sottostrada, di un edificio di maggior consistenza identificato all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, servizi catastali fabbricati del Comune di Gualdo Tadino (PG), come segue: foglio n. 63 particella n. 2102 sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 105, escluse aree scoperte mq. 99, Rendita Euro 440,28 oltre beni correlati in comproprietà: **ente comune (scala interna comune)** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino via XXV Aprile snc, foglio n. 63 particella n. 2102 sub 1 e **ente comune (area manovra garage)** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino via XXV Aprile snc, foglio n. 63 particella n. 2102 sub 2. Costituisce ulteriore ente comune per la proprietà elencate la corte ente urbano circostante il fabbricato individuata al catasto terreni con la particella 2102 del Foglio 63.

I beni esecutati consistono in un'abitazione al piano primo ed una cantina al piano sottostrada, oltre a quote proporzionali delle parti comuni. L'unità abitativa oggetto del presente procedimento è una porzione del piano

primo di un edificio costruito nel 2005 di tre livelli fuori terra ed uno interrato. Il fabbricato è suddiviso in dieci unità abitative ai piani da terra al secondo, e dieci box auto con dieci cantine al piano primo sottostrada tutti a conduzione autonoma ed indipendente. All'abitazione si accede dall'ingresso comune che introduce all'androne ed alla scala interna; sul pianerottolo del piano primo è ubicato il portoncino di ingresso all'unità che è composta da un ingresso soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, un disimpegno e due terrazzi a livello, per un totale di 105 m<sup>2</sup> catastali di cui 99 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte. Tutti i vani beneficiano di illuminazione naturale dalle finestrate, mentre gli impianti di servizio sono predisposti per regolazione autonoma con contatori dedicati, incluso quello di riscaldamento ed acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia a gas metano dalla rete pubblica.

La proprietà comprende una cantina di 4,91 m<sup>2</sup> netti, ovvero 6 m<sup>2</sup> catastali al piano sottostrada, cui si accede dalla rampa di scale in comune. Risulta costituito condominio.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Custode, IVG di Perugia (tel. 075/5913525).

**Prezzo Base d'asta LOTTO UNICO:** €uro 109.860,85

**Offerta minima LOTTO UNICO:** €uro 82.395,64

**Rilancio minimo:** €uro 1.800,00

Per una più ampia e dettagliata descrizione ed identificazione dei beni immobili posti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto **dott. Ing. Paolo Cogliati**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://astalegale.net>.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamati e trascritti nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 4) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12:00 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) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) oppure mediante un procuratore legale, speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- e) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
- f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e 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.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente acceso presso Banca Sella S.p.A. avente il seguente iban: IT 02 A 03268 12000 052914015770 intestato a "Gruppo Edicom Spa" con causale: "Esec. Imm. 102/2025 – Lotto Unico" Vendita del 09 NOVEMBRE 2026 ore 10.00 - versamento cauzione", e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

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

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

#### **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

12) Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte telematiche presentate, aprirà le buste, esaminerà le offerte il tutto nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o comunque nel presente avviso di vendita.

14) Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni

mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

15) Modalità:

**\*In caso di offerta unica:**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad es. 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 Giudice dell'esecuzione di valutare se procedere ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base si opera come segue:

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

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

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; **€ 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;** € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da €

500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001;

- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

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

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;

- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;

- se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

16) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite pec) al delegato l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.**

17) **Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del 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.

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

erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**19)** 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 con il creditore ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerente, liberando il debitore. In tal caso, nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

#### **SPESE**

**20)** 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 alla aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

#### **SALDO PREZZO**

**21)** Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta. Nello stesso termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato o al giudice dell'esecuzione le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 21/11/2007 (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).

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

**23)** 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 venti 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.

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

**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 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

**26)** 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.

**27)** 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.

**28)** 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. n. 1089/1939 in forza di notifica del ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 D. Lgs. n. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di 60 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 i 30 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 comma 4 D. Lgs. n. 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 giorni dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della sospensione condizione ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferimento. 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.

**29)** 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.

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

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

**32)** Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15.10.2015 n. 227.

**33)** L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia

(www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**34)** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

**35)** 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 in, Perugia, Via G. Marconi 25.

**36)** Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal **Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel. 075/5913525; e-mail: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com))** o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

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

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490 I comma e 631-bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine riportato nel prospetto indicato dal Giudice dell'Esecuzione nell'Ordinanza di delega;
- 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 nuova Convenzione sottoscritta il 23.06.2025 con il Tribunale di Perugia.

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

Perugia 07 luglio 2026

Il professionista delegato  
Dott. Mauro Granocchia Ranocchia