TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 8/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi

Liquidatore: Avv. Francesco Latini

_____

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Liquidatore Avv. Francesco Latini, a seguito di specifiche ordinanze e autorizzazioni del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato conservate agli atti, visti gli artt.275 e 216 CCII

AVVISA

che il giorno **12/01/2027** alle ore **11:00** avrà inizio la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona ex art.24 DM 32/2015, a mezzo del gestore soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie sul portale https://ivgumbria.fallcoaste.it , con gara in caso di più offerenti per gli immobili come di seguito descritti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

TERRENO EDIFICABILE

Appezzamento di terreno edificabile della superficie di mq. 2.000,00 (duemila), posto nel Comune di Perugia, loc. Monte Bagnolo via Carmelo Battaglia, zona periferica collinare, caratterizzata da insediamenti residenziali isolati abbastanza recenti, comodamente accessibile anche con mezzo, servita nelle vicinanze da modesti impianti e servizi primari.

Il terreno in parola, non ha sbocchi sulla strada comunale, ma viene collegato ad essa da una strada campestre finitima ad altri appezzamenti di altrui proprietà.

Tale consistenza avente una morfologia declive, è posta con il fronte a valle ad una quota superiore di circa mt.2,00 dalla strada campestre, dislivello rappresentato da una scarpata naturale priva di opere di sostegno.

Nessuna considerazione di natura agronomica può essere fatta, in quanto il terreno, per sua natura, posizione ed estensione, non si presta ad impieghi produttivi in campo agricolo.

Buona invece è l'esposizione rispetto ai punti cardinali, che ne favoriscono l'insolazione naturale.

Sono completamente assenti opere di urbanizzazione.

Il terreno attualmente lasciato in stato di completo abbandono è colonizzato da fitta vegetazione erbacea ed arbustiva.

Urbanisticamente, la consistenza terriera è individuata nel vigente piano Regolatore Generale come zona residenziale **C1** (Art.120 T.U.N.A pag.106-109) non sottoposta a vincolo ambientale ma solamente come AREE DI INTERVISIBILITA' DEI CONI VISUALI (art. 53 T.U.N.A.) avente un indice edificatorio di 0,50 mc/mq. e la possibilità di realizzare fabbricati con altezza massima fuori terra pari a mt.6,50.

Il terreno è gravato da servitù passiva (in fatto esistente) di attraversamento con condotta per lo smaltimento di acque bianche
- **CONFINI:** con strada campestre part.131 a valle, altrui proprietà a monte part.455, lato destro part.126, lato sinistro part. 134,413, salvo se altri.
- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:
Nessuno;
- **REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:**
Essendo un terreno edificabile ancora non trasformato, non richiede attestazioni di conformità edilizia.
Catastalmente è regolarmente censito alla sezione terreni del Comune di Perugia come di seguito:
- foglio di mappa n.153, particella n.453, qualità seminativo arborato di classe 4, superficie mq.2.000, Rendita Dominicale €.3,62 Rendita agraria €.3,10;

FOGLIO	PARTICELLA	Destinazione d'uso	Sup. Catast. m^2	CLASSE.	REND. DOM	REND. AGR
153	453	Seminativo arborato	2.000 MQ	4	3,62 €	3,10 €

Valore di stima € 40.000,00
Prezzo base del Lotto € 8.388,60
Offerta minima € 6.291,45
Rilanci minimi in caso di gara € 250,00

Stato di possesso:
in apparente stato di abbandono.

Rinvio per ulteriori informazioni sugli immobili
Per ogni altra ulteriore informazione relativa ai beni immobili si rimanda alle Relazioni di Stima a firma del CTU, Geom. Raoul Lacchi, pubblicizzata in uno con il presente avviso.

1. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni
La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015);
Le modalità e le istruzioni per il deposito delle domande sono contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/;
Il gestore della vendita quale soggetto specializzato art.216 comma 2 C.C.I.I. è stato individuato nella società Ricco Giuseppe & c. spa alias Istituto Vendite Giudiziarie, a mezzo del portale https://ivgumbria.fallcoaste.it mentre il referente della procedura nonché Liquidatore è l'Avv. Francesco Latini.
Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica Ricco Giuseppe & c. spa - Istituto vendite Giudiziarie sull' IBAN **IT78H0344003006000000001068** con la seguente causale: "Tribunale di Perugia – Liq. Contr.. n. 8/2025" indicando di seguito la data di vendita ed il Lotto Unico per cui si rivolge offerta. A titolo esemplificativo per partecipare alla vendita l'offerente per il regolare versamento della cauzione indicherà quale causale del bonifico del 10% del prezzo offerto "Tribunale di Perugia – Liq. Contr.. n. 8/2025- Lotto Unico".
Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente del

gestore della vendita (IVG Perugia) entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato al gestore della vendita (IVG Perugia) secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.
Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità di seguito indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11 Gennaio 2027** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.
L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovverossia 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 DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto (10% del prezzo offerto**), nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015, ed integrati in ordinanza:

a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Perugia);

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (Liq. Contr. n. 8/2025);

d) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura;

f) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre ¼ del prezzo posto al prezzo base del lotto, a pena di inefficacia dell'offerta;

h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Liquidatore o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta).

i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

j) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

n) La dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

o) L'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

p) L'espressa dichiarazione di aver preso visone della relazione di stima.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o assimilabili.
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 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui all'art. 12, comma 1, lettere b) , c) , d) , e) , f) e g) , nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4 del sopra citato Decreto. 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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
All'offerta telematica dovranno essere allegati: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (IVG Perugia) dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015); se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'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 del documento 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 anche per immagine 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.
I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal Ministero art. 12 co 6 Dm 32/2015.
L'offerta è da ritenersi inammissibile se: o perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita; o se è inferiore ad oltre ¼ del prezzo base per il lotto specificato; o se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

- una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale stesso e in modo segreto.
- esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

Il Liquidatore, referente della procedura ed il soggetto specializzato delegato alla vendita, prenderanno atto delle offerte presentate e le esamineranno in concorso, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; il Liquidatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;

2. Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona

- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Liquidatore e il soggetto specializzato:
- verificano le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificano l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
- procedono conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale https://ivgumbria.fallcoaste.it

L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale https://ivgumbria.fallcoaste.it è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
Il gestore della vendita telematica https://ivgumbria.fallcoaste.it almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un invito a connettersi ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.
L'asta asincrona si svolge sul sito https://ivgumbria.fallcoaste.it **il giorno 12 Gennaio 2027 dalle ore 11:00** e avrà una durata di 72 (settantadue) 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.
Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore e dal soggetto specializzato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
- L'offerente visualizzerà "Asta in fase di avvio" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.
In caso di un'unica offerta valida, **il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.** In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. In caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento del saldo prezzo nel termine minore, in caso sia identico anche il termine di versamento del saldo prezzo, sarà considerata migliore l'offerta trasmessa per prima, in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off-line. Se per l'acquisto del medesimo lotto risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo è un importo fisso pari a € 250,00 per il Lotto Unico. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste. 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.
Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. In caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento del saldo prezzo nel termine minore, in caso sia identico anche il termine di versamento del saldo prezzo, sarà considerata migliore l'offerta trasmessa per prima, in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off-line.
La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica https://ivgumbria.fallcoaste.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. il

procuratore legale dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato.
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.

3. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

3.a) **Bolli**
L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo salvo esenzione di legge.
L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giusitizia.it. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

3.b) **Pagamenti**
Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore a mezzo pec.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato sempre dal Liquidatore della Liquidazione Controllata a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando comunicazione in forma scritta all'atto dell'aggiudicazione.

Il gestore della vendita IVG Perugia dispone che le **proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate dall'aggiudicatario** direttamente a mezzo bonifico bancario sul conto del soggetto specializzato Istituto Vendite Giudiziarie, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Gestore a mezzo PEC.**, entro il termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.**

Il compenso spettante al gestore della vendita IVG Perugia è costituito da una commissione calcolata in misura fissa del 3% sul prezzo di aggiudicazione, oltre il rimborso dei costi di cui all'art.18 bis T.U. Spese di Giustizia.

Se il prezzo non verrà versato nel termine prescritto, il Liquidatore darà tempestivo avviso al Giudice Delegato trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti conseguenti.

3.c) **Trasferimento di proprietà**
Avvenuto il pagamento intero del prezzo offerto e degli oneri tributari, nonché degli oneri del gestore e il rimborso delle spese anticipate, l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà a mezzo di un Notaio a scelta dell'aggiudicatario, con costi ed oneri a cura e spese dello stesso.

3.d) **Condizioni della vendita**
Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata sul sito https://ivgumbria.fallcoaste.it .

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente, qualora fosse richiesto. L'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni oggetto del lotto successivamente all'aggiudicazione. 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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.
Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.

3.e) **Regolarità Urbanistica e altre disposizioni**
Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, solo ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.
L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e del gestore della vendita telematica.
Il Gestore Istituto vendite Giudiziarie con funzioni di custode, gestirà le richieste di visita al/agli immobili, che dovranno essere richieste a mezzo della procedura di prenotazione dei sopralluoghi prevista tramite specifica funzione presente all'interno del portale vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/).

3.f) **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni**
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. All'acquirente, unicamente solo dopo l'atto di trasferimento, verrà fornito il relativo provvedimento di cancellazione disposto dal Giudice Delegato a norma dell'Art.217 C.C.I.I. onde procedere a sua cura e spese alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, insistenti sulla quota parte.

3.g) **Spese accessorie e tributi**
Le spese connesse e conseguenti al trasferimento di proprietà, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte(tutte), gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario e saranno da saldare nella modalità comunicate dal Liquidatore.

3.h) **Imposte ed altri oneri, documenti da consegnare**

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Liquidatore e a mezzo PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

3.i) **Trasferimento della proprietà**
La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dalla registrazione del rogito notarile, che verrà eseguito a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore.

4. **Inadempimento dell'aggiudicatario**
Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

5. **Pubblicità**
Sarà data pubblica notizia almeno 30 giorni continuativi prima della data fissata per la vendita 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.; pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dal gestore Istituto vendite Giudiziarie Perugia a mezzo del suo portale www.ivgumbria.com tra i siti autorizzati alla pubblicità dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 24 maggio 2017.

6. **Visione dei beni**
Spetta a ciascun interessato o partecipante all'asta il diritto di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.
Allo scopo, si segnala che la visione dei lotti in vendita sarà eseguita in favore degli interessati all'acquisto, previa prenotazione, da effettuarsi compilando il "form" accessibile cliccando l'apposito tasto "prenota visita" posto all'interno della scheda di pubblicazione dell'avviso all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (pvp.giustizia.it).

7. **Disposizioni finali**
Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.
La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.
Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile

effettuare l’aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla Procedura, dai suoi organi e dal gestore della vendita telematica.
Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente
L'avviso di vendita, la perizia e la documentazione disponibile, nonché ogni informazione, potranno essere richieste al Gestore IVG al numero di telefono 075/5913525 ovvero al numero 075/3759748 ovvero tramite e-mail all’indirizzo di posta elettronica fallimenti@ivgumbria.eu.

Perugia, lì 18/11/2026

Il Liquidatore
F.to Avv. Francesco Latini

AVVOCATO
FRANCESCO
LATINI
19.11.2026
14:14:13
GMT+00:00