

# **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

## **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

### **Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 174/2008**

promossa da

BANCA TOSCANA S.P.A. RAPPRESENTATA DA M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA

S.P.A.

CONTRO

OMISSIS

La sottoscritta Dott.ssa Marta Morbidelli, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 10/05/2017 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Giulia Maria Lignani

#### **AVVISA**

che il giorno 18/02/2025 alle ore 15:00 per il lotto unico

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato, 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.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO:** Diritti di piena proprietà su rata di terreno (con fabbricato in corso di costruzione all'epoca della concessione della garanzia ipotecaria) sito in comune di Nocera Umbra (PG) Loc. Casalina individuato al NCT stesso comune foglio 57 p.lle 536, 559, 562, 549, 334, 552, 544, 551, 564. Allo stato attuale l'unità in oggetto risulta realizzata, giusta concessione edilizia N. 3 del 2000 e successiva D.I.A. n. 23 del 2002 e regolarmente accatastato al NCEU stesso comune Foglio 57 p.la. 334 cat D/7 rendita Euro 4.600,00.

NB la P.la 334 del NCEU comprende le particelle 536, 544, 549, 552, 559, 562. soppresse con mappale n 394 del 22/01/2003. E' inoltre compresa piccola lista di terreno meglio distinto al NCT Foglio 57 p.lle 551 e 564 della superficie di circa 333 mq.

Il tutto confinante con: strada lottizzazione, OMISSIS, salvo altri.

FORMALITA':

Atto giudiziario del 08/04/2008 trascritto il 24/04/2008 registro generale 12721 registro particolare 7161, verbale di pignoramento immobiliare a favore OMISSIS

Ipoteca Volontaria del 19/12/2000 iscritta il 27/12/2000 OMISSIS.

Ipoteca volontaria del 08/06/2004 iscritta in data 24/06/2004 registro generale 20409 registro particolare 4534 a favore OMISSIS.

Ipoteca Legale del 19/09/2006 iscritta in data 26/09/2006 registro generale 32676 registro particolare 7401 a OMISSIS.

Ipoteca Legale del 10/09/2007 iscritta in data 17/09/2007 registro generale 30504 registro particolare 8205 a OMISSIS.

Ipoteca Legale del 16/01/2008 iscritta in data 22/01/2008 registro generale 2268 registro particolare 519 a favore OMISSIS.

Ipoteca Giudiziale del 11/02/2008 iscritta in data 26/03/2008 registro generale 9486 registro

particolare 2125 a favore OMISSIS.

Formalità opponibili all'acquirente

L'immobile é stato oggetto di una convenzioni stipulata ai sensi dell art. 8 legge 765 del 6 Settembre 1967 con il Comune di Nocera Umbra a rogito Notaio OMISSIS di Foligno del 2/10/1991 n. 1431. In tale convenzione viene tra l'altro precisato che gli acquirenti dei lotti artigianali contribuiranno pro-quota ed in proporzione alla superficie edificabile acquistata ad ogni onere relativo al completamento delle superfici di urbanizzazione primaria del comparto. Sulla zona in contratto dovrà essere realizzato un depuratore servizio della zona stessa, le cui spese verranno ripartite pro-quota fra tutti proprietari dei lotti ricadenti nell'area stessa.

Per tutto quanto attiene i gravami pendenti, le regolarità urbanistiche e/o catastali e i vincoli si fa espresso rinvio all'elaborato peritale.

Ad oggi l'immobile risulta ricompreso in un affitto di azienda, che ha durata annuale, rinnovabile se non sopravviene disdetta 6 mesi prima di ciascuna scadenza.

**PREZZO BASE D'ASTA euro 75.937,50.**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

1. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. 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.

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

**3. L'offerta telematica criptata dovrà risultare depositata entro le ore 12:00 del giorno 17/02/2025.**

4. L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.

5. L'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

5.1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**ricordando che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

5.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

5.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

5.4. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;

5.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

5.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

5.7. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

5.8. l'importo versato a titolo di cauzione;

5.9. la data, l'orario e il numero di **CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);

5.10. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

5.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;

5.12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento (attualmente pari ad Euro 16,00); il presentatore di norma deve procedere al pagamento del bollo digitale; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegherà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.

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

***IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440***

***BANCA: Banca Sella S.p.A.***

***INTESTATARIO: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.***

***CAUSALE: "Esecuzione Immobiliare RG 174/2008 Tribunale di Perugia"***

**La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di**

**importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.**

Ulteriori previsioni:

- 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;
- 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 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.
- salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l’importo 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;
- 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), 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; l’indicazione da parte del professionista delegato all’aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell’incarico ricevuto;
- 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 ai sensi dell’art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;
- il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell’ora indicate nell’avviso di vendita;
- il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

**ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

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

8.1. il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

8.2. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

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

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

9.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si distingueranno due casi: **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:**

9.2.1. il professionista delegato dispone, 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), purchè specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;

9.2.2. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;

9.2.3. il bene è aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non sussistano specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.

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

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

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

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

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

11. **In caso di pluralità di offerte per l'acquisito** del medesimo bene, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 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.

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

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

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;  
€ 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;  
€ 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;  
€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;  
€ 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;  
€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;  
€ 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

13. durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'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;

14. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se scadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:

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

14.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

15. 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.

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

17. 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.

18. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore

19. 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.

20. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista 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.

21. 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.

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.

22. 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.

23. 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.

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

25. 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**

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; che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

28. 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.

29. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

30. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato; il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

31. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

32. 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.

33. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Perugia Via Marconi 25.

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

34. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – 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. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi. 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, 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 salvo diverso provvedimento.

35. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di ..... – - Sito internet .....);

36. Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

37. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Professionista Delegato Dott.ssa Marta Morbidelli (tel. 075/9141029 – 075/9140373 E-mail:

marta@studiomorbidelli.com).

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

Perugia, li 09/12/2024

Il Professionista Delegato

*Dott.ssa Marta Morbidelli*



Il presente bando viene depositato telematicamente ai fini della notifica in Cancelleria al debitore  
esecutato.