

*Avv. Cecilia Confidati*  
*Via Cesarei n.4 – tel.075-5732026*  
*06122 PERUGIA*

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**  
**nella procedura esecutiva n. 11/2011 R.G.**

promossa da

**Olimpia SPV s.r.l., e per essa la mandataria doValue s.p.a.**

contro

- **OMISSIS** -

**Giudice:** Dott.ssa Sara Fioroni

**Professionista delegato e referente della procedura:** Avv. Cecilia Confidati

**Gestore della pubblicità:** Astalegale.net s.p.a.

**Gestore della vendita telematica:** Astalegale.net s.p.a. tramite il portale  
<https://www.spazioaste.it/>

**Custode:** Istituto Vendite Giudiziarie, tel. 075-5913525

mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)

:.....:

La sottoscritta Avv. Cecilia Confidati, professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 31/10/2014 e successive integrazioni contenute nelle circolari dell'11.9.2015 e del 23.9.3015, nonché nel provvedimento di aggiornamento delle condizioni della vendita emesso in data 3.11.2020,

**AVVISA**

**che il giorno 3.10.2024, alle ore 16.00**

presso il proprio studio in studio in Perugia, Via Cesarei n.4, si terrà la

**VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 e ss. Cpc **con le modalità telematiche** richieste dall'art. 569 cpc e dall'art. 161 ter disp. att. cpc e che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità **asincrona**<sup>1</sup> di cui all'art. 24 D.M. n° 32 del 26/02/2015, dei seguenti beni immobili descritti sulla base della relazione peritale 30/12/2013 redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Fabrizio Cardaccia, che può essere consultata sul sito internet della società incaricata della pubblicità (<https://www.astalegale.net/>), nonché nel portale delle vendite pubbliche (PVP: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>), e alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri a

<sup>1</sup> Art. 2 lett h, DM 32/2015: "vendita asincrona": modalità di svolgimento ... della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del ... referente della procedura."

qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi:

### LOTTO N.1

Diritti di piena proprietà spettanti a - omissis - su porzioni di fabbricati situati in Comune di Bevagna (PG) – con accesso da Corso Matteotti e Via D. Alighieri, adibito ad attività turistico ricettiva – Residenze e Dimore Storiche denominato - omissis - facente parte di un immobile e composto da locali segreteria/uffici, sale ristorazioni con relative cucine, spazi comuni a giorno, suite con soggiorno, camere da letto e servizi igienici, locali di servizio e spazi di accesso comuni, 1 ballatoio, 4 magazzini, orto e cortile interno oltre accessori e zone sottotetto per impianti, posti al piano primo seminterrato, terra, primo, secondo e terzo.

Il tutto risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bevagna, Foglio 39, part.111 sub 16 graffata con part.752 sub 13, cat. D/2, rendita €.17.322,00, piano S1,T,1,2,3 - part. 111 sub 18 graffata con part. 752 sub 14, cat. F/3, piano 2 – part.111 sub 9, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.38, rendita €. 58,88, piano T – part. 111 sub 20, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 4, rendita €. 258,23, piano 2; con diritti sulle particelle 111 sub 17 e 111 sub 19, beni comuni non censibili.

Confini: strade comunali, - omissis - ,  
stessa proprietà, s.s.a.

**Prezzo base ribassato €.921.882,00 (Euro novecentotrentadue/00)**

**Offerta minima €.691.411,50**

**Aumento minimo €.10.000,00**

**Valore di stima €.3.035.000,00**

### LOTTO N.2

Diritti di piena proprietà spettanti a - omissis - su porzione di edificio ad uso commerciale di ristorazione, situato in Comune di Bevagna (PG) con accesso da Via D. Alighieri e Vicolo dell'Anfiteatro, ubicato al primo e secondo livello di un fabbricato di maggior consistenza, composto da sala ristorante e saletta annessa, cantina, fondo, ingresso, cucina zona dispensa lavaggio e accessori per il personale oltre a soppalco/locale di deposito e zona magazzino impianti.

Il tutto risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bevagna, Foglio 39, part.112 sub 18 graffata con le particelle 751 sub 7, 114 sub 17,

115 sub 11, 121 sub 8 e 113 sub 4, piano T-1, categoria D/2, rendita €.12.580,00. Confini: via pubblica, stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

**Prezzo base ribassato €.522.450,00 (Euro cinquecentoventiduemila-quattrocentocinquanta/00)**

**Offerta minima €.391.837,50**

**Aumento minimo €.10.000,00**

**Valore di stima €.1.290.000,00**

### LOTTO N.3

Diritti di piena proprietà spettanti a - *omissis* - su porzioni di fabbricati situati in Comune di Bevagna (PG) - con accesso da Piazza San Francesco, adibito ad attività turistico ricettiva - Residenze e Dimore Storiche denominato - *omissis* - facente parte di un immobile composto da locali soggiorno comuni, dispensa e ripostiglio oltre a quattro suite complete di camere da letto e servizi igienici, locali di servizio e spazi di accesso comuni, zona porticato e accesso esclusivo a giardino pensile con annesso pozzo oltre accessori e diritti su magazzino con impianti in comune.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bevagna, Foglio 39, particella 112 sub 20 graffata con le part. 121 sub 9, 751 sub 9, 113 sub 5 e 751 sub 10, cat. D/2, rendita €.7.808,00, piano 1, con diritti sulla particella 112 sub 19, beni comuni non censibili.

Diritti pari a 2/3 della piena proprietà spettanti a - *omissis* - su magazzino con impianti in comune, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bevagna, Foglio 39, part. 751 sub 8, cat. C/2, classe 3, mq.42, rendita €.65,07, piano 1-2.

Confini: strade comunali, stessa proprietà, s.s.a.

**Prezzo base €.1.215.000,00 (Euro unmilione duecentoquindicimila/00)**

**Offerta minima €.911.250,00**

**Aumento minimo €.15.000,00**

**Valore di stima €.1.215.000,00**

### LOTTO N.4

Diritti di piena proprietà spettanti a - *omissis* - su porzione di edificio ad uso civile abitazione situato in Comune di Bevagna (PG) con accesso da Piazza San Francesco n° 2, ubicato al piano secondo, terzo e quarto di un fabbricato di maggior consistenza composto da scala di accesso con ascensore, 2 locali soggiorno, 1 cucina con dispensa, 2 ripostigli, locali di sgombero, 3 camere da letto, disimpegni e 4 servizi igienici oltre a loggiato

in proprietà esclusiva.

Il tutto risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bevagna, Foglio 39, particella 112 sub 14, categoria A/2, classe 3, vani 12,5, Piano 2-3-4, rendita €.968,36.

Diritti pari a 1/3 della piena proprietà spettanti a - omissis - su magazzino con impianti in comune, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bevagna, Foglio 39, part. 751 sub 8, cat. C/2, classe 3, mq.42, rendita €.65,07, piano 1-2.

Confini: piazza comunale, stessa proprietà, part. 114, s.s.a.

**Prezzo base €.685.000,00 (Euro seicentottantacinquemila/00)**

**Offerta minima €.513.750,00**

**Aumento minimo €.10.000,00**

**Valore di stima €.685.000,00**

.....

Dalle relazioni depositate in atti dal custode giudiziario, risulta che gli immobili di cui ai lotti n.ri 1, 2 e 3 sono liberi, mentre gli immobili di cui il lotto n.4 sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

La vendita dei beni immobili indicati nei suddetti lotti è soggetta al diritto di prelazione, che può essere esercitato successivamente all'aggiudicazione dei beni e alla corresponsione del relativo prezzo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 59 e seguenti del D.Lgs. 42/2004. Pertanto il trasferimento definitivo dei suddetti beni in capo all'acquirente avverrà solo a seguito della avvenuta constatazione del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato ed altri Enti aventi diritto nei termini previsti dal D.Lgs. 42/2004.

#### **LA VENDITA AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

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

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato (Art. 571 cpc).
- 2) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. 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 (PVP) <https://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>. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad €16,00), che deve essere effettuato in modalità telematica nel sito PST (Portale dei Servizi Telematici) del Ministero della Giustizia al link [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) alla voce Pagamento bolli digitali. L'offerta può essere presentata anche a prescindere dal pagamento dell'imposta di bollo, ma, in questo caso, saranno attivate le procedure di recupero coatto con aggravio di sanzioni ed interessi.

4) L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente (ovverosia 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 n° 32/2015.

5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno precedente la 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>. Onde evitare l'invio di offerte incomplete o mancanti di documentazione essenziale, si consiglia di iniziare le operazioni di compilazione dell'offerta con largo anticipo rispetto alla scadenza indicata.

6) 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.-

7) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal DM 32/2015:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile 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 minorenne, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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  $\frac{1}{4}$ ;

d) l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

e) 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;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**8)** La cauzione, che dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.A. – IBAN **IT 75A0326822300052136399670**, con la seguente causale: “Tribunale di Perugia – RG 11/2011 - cauzione”; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul suddetto conto corrente già al momento del deposito dell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° comma, 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.

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

**9)** Nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita il professionista delegato e referente della procedura riceverà dal gestore della vendita le offerte presentate telematicamente e le esaminerà, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

**10)** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

**11)** Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza che ha disposto la vendita ed in quella di aggiornamento delle modalità della disciplina della vendita.

**12)** Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita, deliberando sulle offerte di acquisto, redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la

dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario, e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; 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.

#### *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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, 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);
- 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 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.

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. I rilanci minimi non potranno essere inferiori a quelli sopra indicati in relazione a ciascun lotto.

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.

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico nel conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed indicato e documentato in sede di presentazione dell'offerta.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

**13)** 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**14)** 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.

**15)** 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.

#### **SPESE**

**16)** 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.

### **SALDO PREZZO**

17) Salvo quanto disposto nel punto successivo, 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.

18) 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 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; 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.

19) 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 cpc, con incameramento della cauzione.

20) 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 quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

21) 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.

**22)** 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.

**23)** 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.

**24)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

**25)** 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, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**26)** Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

**27)** 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 [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché sul Portale delle vendite pubbliche (PVP - <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>) e sul portale del gestore della vendita.

**28)** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**29)** Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi

abbia interesse; possono, inoltre, essere reperite ai siti internet della Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia – Sito internet [www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it) al link [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) che si trova sotto la voce “vendite giudiziarie”.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

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

A) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell’art. 490 1° comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 cpc 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 cpc e termine ex art. 591 cpc di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.

B) 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, di un avviso contenente 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 Perugia. – - Sito internet [www. astalegale.it](http://www.astalegale.it)).

**31)** Il professionista delegato provvederà almeno quindici giorni prima della vendita alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

**32)** Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Perugia, Via Cesarei, n° 4, comprese le operazioni di vendita.

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

Perugia, 16.7.2024

*Il professionista delegato*  
*Avv. Cecilia Confidati*

