

TRIBUNALE DI PERUGIA

II avviso di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

Esecuzione Immobiliare RGE n. 231/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista Delegato:

Avv. Giuseppe Alfi

Gestore della vendita telematica:

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Alfi, Professionista Delegato per tutte le operazioni di vendita previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza emessa in data 21/11/2023 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno **18/11/2024** alle **ore 10:30**

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti 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 1

Immobili ubicati in Comune di Assisi, Frazione di Petrignano; per la quota di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale dei beni in capo a - OMISSIS -, rappresentato da terreni edificabili costituenti più corpi fondiari adiacenti tra loro.

DATI CATASTALI:

Catasto Terreni del Comune di Assisi:

- 1.Foglio 26 particella 36
- 2.Foglio 26 particella 75
- 3.Foglio 26 particella 1291
- 4.Foglio 26 particella 1496
- 5.Foglio 26 particella 2329
- 6.Foglio 26 particella 1705

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in capo a - OMISSIS -.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Terreni potenzialmente edificabili che compongono più corpi fondiari limitrofi ma non adiacenti, presentano giacitura pianeggiante e forma piuttosto regolare. I terreni sono ubicati nella Frazione di Petrignano del Comune di Assisi ed hanno una superficie catastale complessiva di 34.524 mq.

CONFINI:

A. Foglio 26 mappale 36. L'unità confina a nord con le particelle 2334-408-2321, ad est con le particelle 2321-1735, a sud con via Campo Grande e ad ovest con le particelle 1517-1516-2123-2354.

B. Foglio 26 mappale 75. L'unità confina a nord e ad est con la particella 67, a sud con la via G. Matteotti e ad ovest con la particella 74.

C. Foglio 26 mappale 1291. L'unità confina a nord, ad est e a sud con via V. Lazzari, ad ovest con le particelle 495-1437-2324-2323-1435-1620-1621-1430-14219 e pubblica via.

D.F. Foglio 26 mappale 1496-2329. Le unità confinano a nord con le particelle 1495-1498-1501, ad est con le particelle 2330-231, a sud e ad ovest con Viale G. Matteotti e ad ovest con via V. Lazzari.

E. Foglio 26 mappale 1705. L'unità confina a nord con via Campo Grande, ad est con le particelle 1938-1937-421-1679-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1672, a sud con la particella 1295 e ad ovest con la pubblica via.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Vincolo consortile avente ad oggetto, tra gli altri, il mappale 1295 del Foglio 26 del Catasto Terreni del Comune di Assisi (PG), dal quale deriva il mappale 1705 (oggetto del presente lotto) per atto del Notaio Dott. Mario briganti del 29/06/2006 rep.225075 trascritto in data 18/09/2006 ai numeri r.g. 31734 r.p. 19081.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Terreni, regolarità urbanistica.

Terreni, regolarità catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Immobili occupati dal debitore.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: Euro 1.554.000,00 (Euro unmilione cinquecentocinquantaquattromila/00)

PREZZO BASE: Euro 1.165.500,00 (Euro unmilione centosessantacinquemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 874.125,00 (Euro ottocentosettantaquattromilacentoventicinque/00)

RILANCIO: Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (E-Mail: visite@ivgumbria.com, ivg@ivgumbria; Tel. 075.5913525, numero verde: 800417800)

[Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma del perito nominato dal Tribunale, Dott. Arch. Filippo Broccoli che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravati sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astetelematiche.it]

LOTTO 2

Immobili ubicati in Comune di Assisi, Frazione di Petrignano; per la quota di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale dei beni in capo a - OMISSIS -, rappresentato da terreno destinato ad aree pubbliche al

servizio di insediamenti residenziali

DATI CATASTALI:

Catasto Terreni del Comune di Assisi:

- Foglio 26 particella 2330

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in capo a - OMISSIS - .

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Terreno della superficie catastale di 1.378 mq, ubicato nella Frazione di Petrignano del Comune di Assisi. Il fondo presenta giacitura pianeggiante ed è posto in prossimità dell'istituto scolastico della zona.

L'unità è oggetto di atto di cessione bonaria a favore del Comune di Assisi, su di esso è stata realizzata parte della viabilità collegata all'istituto adiacente.

CONFINI:

L'unità confina a nord con le particelle 248-30, ad est con la particella 505, a sud con la particella 32 e ad ovest con la particella 27

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Atto di cessione bonaria del 23/07/2021 stipulato tra il Comune di Assisi ed i sig.ri - OMISSIS - e - OMISSIS - per una porzione dell'unità censita al Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio 26 particella 1499 (ora particella 2330) per una superficie complessiva di 1.365 mq.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Terreno, regolarità urbanistica.

Terreno, regolarità catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta libero.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: Euro 13.000,00 (Euro tredicimila/00)

PREZZO BASE: Euro 9.750,00 (Euro novemilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 7.312,50 (Euro settemilatrecentododici/50)

RILANCIO: Euro 250,00 (Euro duecentocinquanta/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (E-Mail: visite@ivgumbria.com, ivg@ivgumbria; Tel. 075.5913525, numero verde: 800417800).

[Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma del perito nominato dal Tribunale, Dott. Arch. Filippo Broccoli che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravati sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astetelematiche.it]

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Alla vendita potrà partecipare chiunque eccetto il debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge.

2. Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità e i contenuti 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 Vendite Pubbliche (<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>.
4. La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. gestirà la vendita tramite piattaforma www.astetelematiche.it. L'offerta telematica dovrà risultare depositata **entro le ore 12.00 del giorno 15/11/2024** esclusivamente in via telematica mediante invio all'indirizzo p.e.c. del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziaccert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>.

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

5. Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.astetelematiche.it (piattaforma società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**). Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
6. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
7. 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.
L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., presso Banca Sella S.p.A., **IBAN IT93B0326822300052849400440 con causale "ASTA: Esecuzione Immobiliare n. 231/2021 Tribunale di Perugia, cauzione LOTTO n. ..."**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (**copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere pertanto allegata all'offerta**). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.
8. L'offerta telematica va presentata **in bollo da € 16,00** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp.

9. L'offerta telematica dovrà contenere:
- 9.1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di residenza e/o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); se l'offerente è **coniugato** 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 sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale **legale rappresentante** di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se **l'offerta è formulata da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente;
 - 9.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - 9.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - 9.4. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
 - 9.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 9.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - 9.7. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - 9.8. l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 9.9. 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;
 - 9.10. il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione**;
 - 9.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
 - 9.12. La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "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 D.M. 227/2015);
 - 9.13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
 - 9.14. l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.
10. Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:
- 10.1. copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
 - 10.2. copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
 - 10.3. copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
 - 10.4. copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
 - 10.5. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
 - 10.6. per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente;

- 10.7. per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
11. Si raccomanda di allegare al modulo di offerta telematica le informazioni, analiticamente descritte ai punti precedenti, che non risulti possibile inserire nel modulo medesimo, poiché non previste tra le sezioni da compilare.
12. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

13. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- 13.1. 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;
- 13.2. saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nel presente avviso;
- 13.3. in ogni caso saranno considerate inefficaci le offerte: - pervenute oltre il termine previsto per la presentazione, inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) al prezzo base d'asta, se l'offerente non presta cauzione, in misura non inferiore ad $\frac{1}{10}$ (un decimo) del prezzo da questi proposto, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, se la cauzione, per qualsiasi causa, non risulterà accreditata sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica già al momento del deposito dell'offerta;
- 13.4. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno **telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale saranno stati invitati a connettersi almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via **SMS**.
14. In caso di **offerta unica**:
- 14.1. Qualora in uno **qualsiasi degli esperimenti** di vendita, sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;
- 14.2. Nel corso del **primo** esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
- 14.2.1. Qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);
- 14.2.2. 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;
- 14.2.3. Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
15. In caso di **offerta unica** nel corso degli esperimenti di vendita **successivi al primo**:
- 15.1. Qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si

opererà come segue:

15.1.1. se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;

15.1.2. se nessun creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

16. In caso di **pluralità di offerte valide** per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a **gara con modalità asincrona**, sul prezzo offerto più alto. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

17. La gara 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.

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

LOTTO 1: Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

LOTTO 2: Euro 250,00 (Euro duecentocinquanta/00)

19. Qualora venissero 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.

20. 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 seguenti disposizioni:

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

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA

21. 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.

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

23. 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, consegnando al Delegato (anche tramite Posta Elettronica Certificata) originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

24. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei **cinque giorni** dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
25. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi posti a suo carico spettanti al professionista delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015, e a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione 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.
26. Salvo quanto disposto nel successivo punto, 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.
27. 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.
28. 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.
29. 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.

30. In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.
31. 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c. a **cura e spese della procedura**. E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste, alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il Professionista Delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
36. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, 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.
37. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
38. 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** alla **Via G. Puccini, 63** (tel. e fax: 0756919839).

39. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141, email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

40. Dovrà essere data pubblica notizia della vendita in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicate mediante:
- pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 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;
 - 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 dicembre 2016 con il Tribunale di Perugia, salvo diverso provvedimento.
40. Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti ed ai debitori esecutati.
41. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://www.portaleaste.com>, <https://www.asteimmobili.it>, <https://www.publicomonline.it>.
42. Ulteriori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Via A. Biagini n. 5 - Ponte Felcino, Perugia (PG) (E-Mail: visite@ivgumbria.com, ivg@ivgumbria, Tel. 075.5913525, numero verde: 800417800) o dal Professionista Delegato (E-mail: pinoalfiperugia.avv@gmail.com, Tel. 0756919839).
43. I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente procedura saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al G.D.P.R. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.
44. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
45. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 06 agosto 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Alfi

