

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*Procedura R.G. Esec. Imm n.: 94/2023*  
*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni*  
*Creditore Procedente: omissis*  
*Debitore Esecutato: omissis*  
*Delegato alla Vendita: Avv. Paola Maja*  
*C.T.U.: geom. Luca Ribigini*  
*Custode: Istituto Vendite Giudiziarie Perugia*  
*tel 075/5913525 – email [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)*  
*Gestore della vendita telematica: EDICOM SERVIZI s.r.l.*  
*Piattaforma : [www.doauction.it](http://www.doauction.it)*

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Paola Maja professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 23/01/2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

che il giorno **18 GENNAIO 2025 alle ore 10,00** si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

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

**LOTTO UNICO**

**Prezzo Base d'asta: € 407.673,02**

**(Euro quattrocentosettemilaseicentosestantatre/02)**

**Offerta minima: € 305.754,77**

**( Euro trecentocinquemilasettecentocinquantaquattro/77 )**

**Rilanci : € 5.000,00**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Diritti posti in vendita** : piena proprietà dell' esecutato su immobile ubicato nel Comune di Corciano (Pg) , via Gagarin, in zona artigianale industriale, composto da

immobili adibiti ad attività artigianali e industriali, commercio e servizi. Nello specifico edificio artigianale composto da laboratorio ed uffici al piano terra con appartamento al piano primo e garage al piano interrato. La struttura è in c.a. prefabbricato con tamponatura in pannelli, il piano terra si presenta con pavimentazione in cls industriale, mentre in piastrelle di gres per gli uffici ed i bagni, gli infissi sono in alluminio, è presente impianto elettrico e di riscaldamento solo negli uffici. Il piano interrato adibito a garage e fondi accorpati al subalterno dell'appartamento, si presenta con pavimentazione in cls, gli infissi sono in ferro, è presente impianto elettrico. Il piano primo adibito ad appartamento, con accesso esterno tramite scala, si presenta con pavimentazione in piastrelle marmorizzate e parquet per le camere, è presente impianto elettrico e di riscaldamento ma risulta non funzionante. L'immobile si presenta in diversi stati di conservazione, buono, mentre risultano maggiormente deteriorate le facciate che hanno bisogno di un intervento di manutenzione, con opere di verniciatura. Lo stato di conservazione in generale è buono, le facciate necessitano di manutenzione in quanto la verniciatura risulta deteriorata. Non sono presenti fessurazioni sulle strutture portanti e sulle tamponature, non vi sono cedimenti fondali. Con relazione del 29/5/2024 , agli atti , è stata rappresentata dal custode "la presenza sull'immobile di segni di ammaloramento ed alcune lesioni esterne visibilmente più ampie rispetto ai precedenti accessi" . Esternamente vi è area di corte adibita a piazzale, parcheggi e verde totalmente recintata identificata come b.c.n.c., a servizio di tutti i subalterni presenti al Catasto Fabbricati. La superficie commerciale è pari a : appartamento mq 160,00 - pertinenza (terrazze e fondi) 86,00 mq - garage 95,00 mq - laboratorio ed uffici 838,00 mq

**CONFINI** : strada comunale , (omissis )

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA** : Nessuno

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE** : c. f. del Comune di Corciano foglio 46 p.lla 531 sub 2 categoria A/7 classe 4 vani 7,00 mq 184 rendita € 650,74 ; foglio 46 p.lla 531 sub 3 categoria D/1 rendita € 6.677,79; foglio 46 p.lla 531 sub 4 categoria C/6 classe 3 mq 95,00 rendita 250,22; foglio 46 p.lla 531 sub 1 b.c.n.c. ai sub 2,3,4 , corrispondente al Catasto Terreni del Comune di Corciano al foglio 46 p.lla 531 come ente urbano di mq 2870,00

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE** ; Il CTU ha accertato quanto segue : "dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del comune di Corciano

sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi sull'immobile oggetto di E.I.: concessione Edilizia 2365/79 - concessione Edilizia in sanatoria 5542/88 - D.I.A. 26307 del 27/11/2000- D.I.A. 158 del 2010 ( rimozione Cemento Amianto) . Sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, in base all'analisi dello stato dei luoghi ed il loro confronto, si è riscontrata la NON conformità urbanistica dell'immobile, nello specifico di seguito descritto: il piano terra adibito a laboratorio risulta internamente suddiviso in vani, mentre nel progetto non risultano tali divisioni. Non è presente la scala di collegamento tra la porzione amministrativa e l'appartamento al primo piano. Diversa forma e posizione di alcune aperture sui prospetti sud ed est . NON è presente agibilità dell'immobile in nessuna delle pratiche depositate. Per poter rendere l'immobile conforme si necessita di nuovo titolo edilizio in sanatoria e successiva agibilità. Si stimano tali costi a corpo in € 7.500,00 derivanti dalle prestazioni tecniche e la produzione delle certificazioni necessarie e le sanzioni amministrative".

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE :** dalla relazione redatta in data 13/12/2023 dal custode giudiziario , in atti, risulta che il compendio pignorato di cui al Lotto Unico risulta occupato dalla società " *omissis* " in forza di un contratto di locazione opponibile alla PE, stipulato in data 06/11/2008, registrato in data 28/11/2008 al n. *omissis* serie 3T, in scadenza al giorno 31/12/2025 e oggetto di un'integrazione opponibile stipulata in data 28/12/2017 , registrata in data 09/10/2019 e che il custode giudiziario ha notificato la disdetta del titolo in data 20/07/2023 .

Per una più ampia e dettagliata descrizione ed identificazione dei beni immobili posti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima datata marzo 2024 agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Luca Ribigini, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp> e <https://astalegale.net>.

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

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 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/>.

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

4) L'offerta, a pena 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.

5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le **ore 12.00 del giorno 17/1/2025 ( giorno prima della celebrazione dell'asta )** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente ( o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente ) oppure mediante un procuratore legale, speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto 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 minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare .

Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, del legale rappresentante offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri conferiti all'offerente.

Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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

d) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione**, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

f) la indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali ;

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

**8) Alla offerta dovranno essere allegati :**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) **la cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente di seguito indicato :

IBAN : IT90E0326804607052737800862

BANCA : Banca Sella spa

intestato a : EDICOM SERVIZI srl

causale : Professionista avv. Paola Maja – Tribunale di Perugia - E.L. n. 94/2023 - versamento cauzione .

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà **risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto** . La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta . In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

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

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

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

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

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

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

15) Modalità

**In caso di offerta unica**

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad 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 Giudice dell'Esecuzione di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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 al prezzo base, si opera come segue:

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

#### **In caso di pluralità di offerte**

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.
- Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; i rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:
  - € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00;
  - € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;
  - € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
  - € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;
  - € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00;
  - € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;
  - € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000;
  - € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01;
- 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**; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
- **il bene verrà definitivamente aggiudicato** dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito;

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

◆ Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

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

### PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

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

18) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a

rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

**19) in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca**, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare 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.

#### **SPESE**

**20) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene nonché dei **compensi posti a suo carico spettanti** a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al **delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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

#### **SALDO PREZZO**

**21) Salvo quanto disposto al punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) **e delle spese**, dovrà essere versato, **entro il termine 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

22) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

23) 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.

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

#### ULTERIORI PRECISAZIONI

25) 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;

26) 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;

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

28) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege

imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

29) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

30) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che lo stesso è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli;

31) 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, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

33) L'elaborato peritale, relativo alla stima ed alla valutazione degli immobili posti in vendita e relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

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

35) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio in via Grazia Deledda n. 69 – Corciano (Pg) – tel/fax 075/5172216.

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

#### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

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, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 - bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine riportato nel prospetto indicato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di delega;

2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si richiamano e si applicano le condizioni previste nell'ordinanza di vendita nonché le vigenti norme di legge .

Corciano 17 ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Paola Maja

