

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.228 /2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni**

**Creditore procedente: Guber Banca S.p.A.** nella qualità di procuratrice speciale di  
**GAIA SPV SRL società unipersonale (già Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.)**

**Debitore esecutato: ...omissis...**

**Professionista delegato: dott.ssa Stefania Ricciarelli**

**Gestore della vendita telematica: EDICOM SERVIZI SRL**

**Custode: IVG Perugia**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Il sottoscritto dott. Stefania Ricciarelli, professionista delegato al compimento** delle operazioni di vendita ai **sensi** dell'art. 591-bis c.p.c., giusta **ordinanza** del 17.04.2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

che il giorno

**13 novembre 2024 ore 11:00**

si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**ai sensi** degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti 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 l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della **VENDITA ASINCRONA** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto Unico:** Diritti di piena proprietà su una porzione di **fabbricato residenziale** plurifamiliare sito in **Comune di Magione, Frazione Agello, Via Trieste n. 21C**, composta da abitazione, fondo e garage e corte pertinenziale. Sono inoltre compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni, rappresentate dalla corte comune a tutti i subalterni della particella n. 830.

L'appartamento ed il fondo sono così censiti al C.F. del Comune di Magione: Foglio n. 84 - part. n. 830 sub 16 – Cat. A/2 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Sup. totale 108 mq – Sup. Totale escluse aree scoperte 105 mq – Rendita € 369,27.

Il garage è così censito al C.F. del Comune di Magione: Foglio n. 84 - part. n. 830 sub 17 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 14 mq – Sup. Totale 17 mq – Rendita € 19,52.

Le parti comuni sono così censite al C.F. del Comune di Magione: Foglio n. 84 - part. n. 830 sub 1 – Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni della particella n. 830.

La corte pertinenziale esclusiva è così censita al C.F. del Comune di Magione: Foglio n. 84 – part. n. 834 – Cat. F/1 – Consistenza 131 mq. e Foglio n. 84 – part. n. 840 – Cat. F/1 – Consistenza 20 mq.

L'accesso all'appartamento si ha direttamente dalla corte pertinenziale comune, tramite una scala esterna in muratura che conduce alla terrazza antistante l'ingresso; l'accesso al garage si ha direttamente dalla corte comune; al fondo, ubicato allo stesso livello dell'autorimessa, si accede da quest'ultima tramite una porta interna, o dall'appartamento sovrastante tramite una scala interna a chiocciola. Il fabbricato è stato realizzato in cemento armato e presenta facciate intonacate e tinteggiate; il tetto è a falde inclinate con copertura in tegole e coppi. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è costituito da quattro corpi affiancati posti a quote differenti, ciascuno ospitante al piano seminterrato le autorimesse e i fondi ed ai piani superiori gli appartamenti. Le unità immobiliari oggetto della presente vendita sono collocate nel corpo di testa posto a nord-ovest. L'appartamento, posto al piano terra, è così composto: soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, lavanderia, due camere e terrazzo; al piano seminterrato si trova l'autorimessa, il fondo ed un bagno. Complessivamente il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'appartamento confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: part. n. 830 sub 13 e sub 2; part. n. 830 sub 10, spazi comuni, salvo altri. Il fondo ed il garage confinano con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: part. n. 830 sub 2; part. n. 830 sub 4; part. n. 830 sub 5; spazi comuni, salvo altri.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dal debitore.

**Prezzo base d'asta: Euro 113.700,00 (centotredicimilasettecento/00).**

Offerta minima: Euro 85.275,00 (ottantacinquemiladuecentosettantacinque/00)

Rilancio minimo di gara: Euro 1.800,00

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

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le ore **12:00** del giorno **12.11.2024**.

3) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 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/>.

4) 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>. Il gestore della vendita telematica è Edicom Servizi Srl, tramite la piattaforma [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

5) 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 D.M. n. 32/2015.

6) Le offerte di acquisto criptate devono **essere inviate dal presentatore dell'offerta** entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante 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>.

In sintesi l'offerta telematica dovrà quindi:

- essere redatta mediante il modulo web di cui al punto 4 del presente avviso;
- essere sottoscritta con firma digitale del presentatore;
- essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata alla pec dedicata del Ministero:

***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***

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

8) L'offerta telematica dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto n. 32/2015:

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 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. 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 ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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 1/4;

d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

e) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nel Comune del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

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

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

9) All'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 minorenne, 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.

10) La **cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: **IT90E0326804607052737800862** - Banca Sella spa

INTESTATARIO: Edicom Servizi srl

con la seguente causale "Tribunale di Perugia E.I. 228/2023 R.G. – 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% del prezzo offerto**.

In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

11) 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.

12) 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**

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

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

15) 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 indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

16) 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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un 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 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 dall'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 e 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 base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
  - € 1.800,00 per immobili con prezzo 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 € 1.000.000,001.
- 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**;
- 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 seguenti disposizioni:
  - ° 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.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

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

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

19) 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.

20) 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**

21) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi** spettanti al **professionista delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, 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 delegato successivamente alla 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**

22) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) — anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. — 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.

23) 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);

24) 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.

25) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

26) 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

27) 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.

28) 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.

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 a cura e spese della procedura.
- 31) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, 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.
- 32) Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà 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) Le disposizioni delle leggi n. 47/1985, n. 724/94 e n. 326/03 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.
- 34) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia ([portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità online ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e altri).
- 35) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- 36) Tutte le attività, che a norma degli artt. 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 sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio, sito in Perugia Via Campo di Marte n.14/I.
- 37) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, sul sito internet, o presso il professionista delegato dott. Stefania Ricciarelli (tel 075.5056743) o presso il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE-IVG Perugia con sede in Perugia Via A. Biagini.

E' possibile visionare l'immobile <https://pvp.giustizia.it> facendone richiesta sul sito internet (portale delle vendite pubbliche) usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile", o

contattando direttamente il custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA ai seguenti recapiti: 075/5913525 email: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com).

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

38) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte 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 dell'art. 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 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](http://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.

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

Perugia, 7 luglio 2024

Il professionista delegato

(dott. Stefania Ricciarelli)

