

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 131/2021 RGE

promossa da

OMISSIS

a cui è riunita la procedura n. 244/2021 RGE

promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

GESTORE DELLA VENDITA: GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L.

www.gorealbid.it

Il sottoscritto Avv. Marco Nicastrò, professionista delegato alla vendita con ordinanza del G.E. del 27.06.2023,

RENDE NOTO

che il giorno 10 Aprile 2025 alle ore 16,00

presso il suo studio in Città di Castello (PG), Via Carlo Liviero, 2/D, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** (ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015) mediante la piattaforma **www.gorealbid.it** (gestore della vendita **Gobid International Auction Group S.r.l.**) dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Dott. Ing. Berardino Buonforte:

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA: Diritti di nuda proprietà per la quota 1/1 spettanti a **OMISSIS** e diritti di usufrutto per la quota 1/2 spettanti a **OMISSIS** su villa unifamiliare situata nel Comune di Perugia,

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

località San Martino in Colle, Via Orvieto n.22, costituita da una unità residenziale, un'autorimessa e corte esterna, così catastalmente individuati: Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, **foglio 368, part. 431, sub 1, cat. A/7, classe 4, Consistenza 16 vani, Superficie catastale 472 mq. Totale escluse aree scoperte 447 mq., Rendita € 1.487,40, Piano S1-T-1** (unità residenziale); Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, **foglio 368, part. 431, sub 2, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 30, Rendita €. 46,48** (autorimessa); Catasto Terreni del Comune di Perugia, **foglio 368, part. 431, Ente Urbano, superficie ha 0.17.30** (corte esterna).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: i cespiti pignorati costituiscono l'insieme di un fabbricato a destinazione residenziale articolato su tre piani: un piano seminterrato (dove si trova anche l'autorimessa), un piano rialzato e un piano primo piano mansardato. L'edificio sorge nella parte alta del fronte collinare, all'interno di una lottizzazione di cui occupa una posizione di rilievo. All'interno le finiture sono ovunque curate e di un certo pregio. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione seppure necessita di localizzati interventi di manutenzione ordinaria. Parte integrante della proprietà è la corte esterna di circa 1700 mq., completamente recintata, che risulta pavimentata o a giardino, dotata di illuminazione ed impianto idrico, con alberi da frutto e ornamentali, piccoli manufatti quali una legnaia, una piccola recinzione per animali o elementi d'arredo. Anche la pavimentazione esterna è di un certo pregio.

CONFINI: La proprietà confina con strade pubbliche su tre lati mentre il quarto lato confina con altra proprietà interna alla lottizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: il compendio immobiliare risulta occupata dagli esecutati e dalle loro famiglie. Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il Custode Giudiziario IVG Perugia.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: Si sono riscontrate alcune lievi difformità interne sia nelle geometrie sia nelle destinazioni d'uso di alcuni ambienti. Trattasi di difformità comunque sanabili. All'esterno l'edificio presenta alcune differenze sostanziali nelle dimensioni dei balconi, nella presenza di un

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

terrazzo non inserito in progetto e nelle geometrie di alcune opere murarie. Anche l'area esterna è stata sistemata in modo difforme a quella prevista nel progetto presentato e autorizzato. Trattandosi di fabbricato che da Piano Regolatore Generale insiste su area vincolata dal punto di vista paesaggistico, la sanabilità delle difformità è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria oltre che del Comune. Per quanto sopra, pur essendo probabile la possibilità di regolarizzare le difformità presenti, non è possibile affermare con certezza questa circostanza, che è soggetta al parere discrezionale da parte della Soprintendenza.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica del Dott. Ing. Berardino Buonforte, cui si rinvia per maggiori informazioni e dettagli.

Valore del lotto: € 650.000,00 (seicentocinquantamila/00)

Prezzo base: € 274.218,75 (duecentosettantaquattromiladuecentodiciotto/75)

Offerta minima (75% del prezzo base): € 205.664,06 (duecentocinquemilaseicentosessantaquattro/06)

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00)

LA VENDITA AVVERA' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- Tutte le notizie e i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso di vendita sono desunti dalla perizia redatta dal Dott. Ing. Berardino Buonforte prodotta agli atti della procedura esecutiva, cui si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri gravanti a qualsiasi titolo sui beni stessi nonché per maggiori informazioni e dettagli, che l'offerente dovrà preventivamente consultare reperendola, unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito internet www.astalegale.net.
- Il Custode Giudiziario è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, tel. 075-5913525, pec: istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it. La visita dell'immobile può essere prenotata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> cliccando sull'apposito tasto nella scheda di inserzione dell'immobile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 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/>.
- 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) www.gorealbid.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo assistenza@gobid.it oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 0737/782080.
- 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 precedente la celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Grazia e Giustizia.
- 6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.
- 7) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale/partita IVA, il domicilio, lo stato civile, 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); all'offerta dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale e in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonchè allegata la fotocopia del suo documento di identità e del codice fiscale. Per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in aggiunta a quella dell'offerente.

- Se l'offerente è interdetto, e/o inabilitato, e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica unitamente alla copia del provvedimento di nomina; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in aggiunta a quella dell'offerente;

- 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 persone, alla stessa dovrà essere allegata copia, anche per immagine, della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

soggiorno in corso di validità.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché la riduzione sia nei limiti di 1/4;

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

e) l'espressa dichiarazione sottoscritta dall'offerente, da allegare all'offerta, di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso, e l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.; nella stessa dichiarazione dovrà essere anche indicato lo stato civile dell'offerente (celibe/nubile o coniugato ed in che regime – separazione/comunione dei beni);

f) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo-valore"), nel qual caso dovrà essere allegata all'offerta la relativa richiesta, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale andranno depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;

g) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico bancario attestante il versamento dell'importo della cauzione sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dalla legge;

i) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dalla legge;

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

1) L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia.

8) L'offerta dovrà essere munita di bollo da €. 16,00 da pagare con modalità telematica salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

9) 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

10) La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto e andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al Gestore della vendita **Gobid International Auction Group Srl, IBAN: IT43K0103021100000000414486, con la seguente causale "Tribunale di Perugia E.I. n. 131/2021, versamento cauzione"**.

11) A pena di inefficacia dell'offerta, la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto, l'offerta sarà considerata inammissibile.

12) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

13) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita www.gorealbid.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

16) 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 www.gorealbid.it, 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 al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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 è 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 G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

- 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 è 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; **i rilanci minimi non potranno essere inferiori ad €. 5.000,00**. 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.

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.

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

- 1) 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.
- 2) Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di 1/4:
 - 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) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 18) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 19) 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.
- 20) 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

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

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.

21) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

22) In caso di 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.

23) 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

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

24) Salvo quanto previsto al punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

25) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

26) 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.

Avv. Marco Nicastrò

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastrò@technet.it

Pec: marco.nicastrò@avvocatiperugiapec.it

27) Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

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) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina prevista dall'art.40 della legge 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.

31) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese della procedura.

32) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode giudiziario 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.

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

Avv. Marco Nicastro

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastro@technet.it

Pec: marco.nicastro@avvocatiperugiapec.it

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

35) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c., e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi, secondo il prospetto contenuto nell'ordinanza di vendita.

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 del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

36) Il Professionista delegato provvederà alla notifica dell'ordinanza di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

37) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

38) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale ordinario di Perugia, presso i siti internet <https://pvp.giustizia.it> e www.astalegale.net, presso il Custode Giudiziario IVG tel. 075-5913525, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Marco Nicastro, Via Carlo Liviero, 2/D, Città di Castello (PG), previo appuntamento telefonico al numero 075/8559880.

Avv. Marco Nicastro

Via Carlo Liviero, 2/D – 06012 Città di Castello (PG)

Tel: 075.8559880 – Fax: 075-8522078

E-mail: marconicastro@technet.it

Pec: marco.nicastro@avvocatiperugiapec.it

39) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

13.01.2025

Il Professionista Delegato - Avv. Marco Nicastro