

STUDIO LEGALE  
Avv. Silvia Olivieri  
Via del Sole 8, 06122-Perugia  
Tel/Fax 075/8630599  
e-mail:silvia.olivieri@avvocatiperugiapec.it

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva R.G.186/2020**

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

**Debitore: OMISSIS**

**Professionista Delegato: Avv. Silvia Olivieri**

**Custode Giudiziario: IVG Perugia**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Silvia Olivieri, con studio in Perugia, Via Del Sole n.8, mail: studioglealeolivieri2020@gmail.com, pec: silvia.olivieri@avvocatiperugiapec.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis cpc, giusta delega del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, vista l'Ordinanza del 16.07.2024, a norma dell'art. 490 cpc

**AVVISA**

**che il giorno 27 novembre 2024 ore 10.00** presso il proprio Studio in Perugia, Via Del Sole n.8, procederà tramite il Gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. alla **vendita senza incanto con modalità di vendita telematica asincrona** (come di seguito indicato) del bene immobile relativo all'esecuzione in oggetto di seguito descritto:

**LOTTO 1**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

diritti di nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intero su porzione immobiliare ad uso appartamento con garage doppio, due fondi oltre a rimessa attrezzi e proporzionali diritti sulle parti comuni. Il tutto ubicato in Perugia, strada Fabrianese civico 141.

**- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Porzione di fabbricato rappresentata da un appartamento con n. 2 fondi e n. 2 garage oltre a rimessa attrezzi e proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, il tutto ubicato e censito nel Comune di Perugia (PG), strada Fabrianese, civico 141, foglio n. 225, particella n. 137, subalterno n. 6-8-9-10. L'appartamento ha una superficie utile netta interna complessiva di circa 112,14 mq.

**- CONFINI:**

stessa ditta su più lati, subalterno 7, salvo altri.

Detto bene risulta catastalmente censito:

**N.C.E.U.** del Comune di Perugia (PG), foglio n. 225, particella n. 137, subalterno n. 6, categoria A/2, rendita € 325,37, piano S1-T, n. 6 vani, 161 m<sup>2</sup>; **N.C.E.U.** del Comune di Perugia (PG), foglio n. 225, particella n. 137, subalterno n. 8, categoria C/6, rendita € 27,11, piano S1, 21 m<sup>2</sup>; **N.C.E.U.** del Comune di Perugia (PG), foglio n. 225, particella n. 137, subalterno n. 9, categoria C/6, rendita €

27,11, piano S-1; **N.C.E.U.** del Comune di Perugia (PG), foglio n. 225, particella n. 137, subalterno n. 10, categoria C/2, rendita € 15,18, piano T.

Si precisa che l'edificio cui appartengono le unità immobiliari sopradette, è così censito:

**N.C.T. del Comune di Perugia (PG):**

– **particelle n. 137 del foglio n. 225** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

<b>FGL</b>	<b>PRTC</b>	<b>QUALITÀ</b>	<b>CL.</b>	<b>SUPERF.</b>	<b>REDD.DO.</b>	<b>REDD.AG.</b>
225	137	Ente urbano	-	0.10.60	-	-

**PREZZO BASE € 133.500,00**

- Offerta minima: Euro **100.125,00**;

- Rilancio minimo: Euro **1.000,00**.

**OCCUPAZIONE IMMOBILI:** il bene risulta occupato dagli esecutati

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:** nessuno

**REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:** Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la mancata corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per modifiche interne che interessano le tramezzature ed aperture realizzate a livello del vano scala interno e dei garage, il tutto descritto nella documentazione fotografica.

**ONERI TRIBUTARI:** Gli oneri tributari e le spese dell'attività del Professionista che il D.M. n. 227 del 15.10.2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

**LOTTO 2**

**DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

diritti di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno dell'intero su porzione immobiliare ad uso negozio e laboratorio di panetteria. Il tutto ubicato in Perugia, Piazza Piediluco 32, località Pianello.

- **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Porzione di fabbricato rappresentata da un negozio con laboratorio di panetteria e corte esclusiva, il tutto ubicato e censito nel Comune di Perugia (PG), località Pianello, foglio n. 208, particella n. 78, subalterno n. 1-3. Il negozio ed il laboratorio hanno una superficie utile netta interna complessiva di circa 191,91 mq.

- **CONFINI:**

stessa ditta su più lati, subalterno 2, salvo altri.

Detto bene risulta catastalmente censito:

**N.C.E.U. del Comune di Perugia** (PG), foglio n. 208, particella n. 78, subalterno n. 1, categoria C/1, rendita € 665,20, piano T, 46 m<sup>2</sup>; **N.C.E.U. del Comune di Perugia** (PG), foglio n. 208, particella n. 78, subalterno n. 3, categoria C/3, rendita € 234,42, m<sup>2</sup> 104, piano T.

Si precisa che l'edificio cui appartengono le unità immobiliari sopradette, è così censito:

**N.C.T. del Comune di Perugia** (PG):

– particelle n. 78 del foglio n. 208 (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati (n. 3-4):

<b>FGL</b>	<b>PRTC</b>	<b>QUALITÀ</b>	<b>CL.</b>	<b>SUPERF.</b>	<b>REDD.DO.</b>	<b>REDD.AG.</b>
208	78	Ente urbano	-	0.02.10	-	-

### **PREZZO BASE € 169.000**

- Offerta minima: Euro **126.750,00**;

- Rilancio minimo: Euro **1.000,00**.

**OCCUPAZIONE IMMOBILI:** il bene risulta occupato dagli esecutati

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:** nessuno

**REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:** Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la mancata corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per modifiche interne che interessano le tramezzature con la creazione di un bagno con antibagno, di un locale contiguo al punto vendita dell'opificio; ed un'apertura realizzata a livello del perimetrale con la realizzazione di un ambiente privo di autorizzazione, il tutto descritto nella documentazione fotografica.

**ONERI TRIBUTARI:** Gli oneri tributari e le spese dell'attività del Professionista che il D.M. n. 227 del 15.10.2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

### **LOTTO 3**

**DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

diritti di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno dell'intero su porzione immobiliare rappresentata da un appartamento al piano primo con sottotetto. Il tutto ubicato in Perugia, Piazza Piediluco 32, località Pianello.

- **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Porzione di fabbricato rappresentata da appartamento al piano primo con sottotetto, il tutto ubicato e censito nel Comune di Perugia (PG), località Pianello, foglio n. 208, particella n. 78, subalterno n. 2. L'appartamento ha una superficie utile netta interna complessiva di circa 150,00 mq.

- **CONFINI:**

stessa ditta su più lati, subalterno 1 e 3, salvo altri.

Detto bene risulta catastalmente censito:

**N.C.E.U.** del Comune di Perugia (PG), foglio n. 208, particella n. 78, subalterno n. 2, categoria A/3, rendita € 222,08, piano T-1, vani 5, m<sup>2</sup> 101.

Si precisa che l'edificio cui appartengono le unità immobiliari sopradette, è così censito:

**N.C.T. del Comune di Perugia (PG):**

– particelle n. 78 del foglio n. 208 (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati (n. 3-4):

<b>FGL</b>	<b>PRTC</b>	<b>QUALITÀ</b>	<b>CL.</b>	<b>SUPERF.</b>	<b>REDD.DO.</b>	<b>REDD.AG.</b>
208	78	Ente urbano	-	0.02.10	-	-

### **PREZZO BASE € 140.000**

- Offerta minima: Euro **105.000,00**;

- Rilancio minimo: Euro **1.000,00**.

**OCCUPAZIONE IMMOBILI:** il bene risulta attualmente libero

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:** nessuno

**REGOLARITA' URBANISTICA A CATASTALE:**

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la mancata corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per modifiche interne che interessano le tramezzature del disimpegno con la creazione di un accesso con scala al locale soffitta, la realizzazione di un balcone, la realizzazione di una finestra e l'eliminazione del wc presente in planimetria che aveva accesso dalla terrazza, il tutto descritto nella documentazione fotografica.

**ONERI TRIBUTARI:** Gli oneri tributari e le spese dell'attività del Professionista che il D.M. n. 227 del 15.10.2015 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

\*\*\*

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Dott. Agr. Alessandro Berna in data 02.05.2022, alla quale si fa espressamente rinvio. La perizia, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, è consultabile presso lo studio del professionista delegato e sul sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

**VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta della visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

**Il Custode del bene è L'IVG di Perugia,** recapito telefonico 075/5913525.

### **REGIME DI VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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.

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.

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, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Con avvertimento che 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spesa dell'aggiudicatario, a cura del Delegato alla Vendita; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso del Delegato alla Vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, (o in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO:**

##### Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. tramite il portale **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è **il professionista delegato**.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss c.p.c. devono essere compiute dalla Cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio o in altro luogo indicato nell'Ordinanza di delega;

#### **OFFERTE DI ACQUISTO**

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore **10.00 del giorno 26 novembre 2024 esclusivamente in via telematica** secondo le modalità di seguito indicate.

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

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Al momento dell'offerta l'Offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta come sopra indicato .

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, 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, salva l'ipotesi di offerta presentata da un avvocato ai sensi dell'art. 579, 3° comma cpc); 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, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, curatore o amministratore di sostegno, 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 giustificano 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 nella circoscrizione 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 al termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una **cauzione** provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo **pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita di seguito indicato:

**Banca Sella S.p.A.**  
**IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440**  
**Intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il bonifico, con causale "**R.G. n. 186/2020 Tribunale di Perugia, versamento cauzione lotto n.....**", **a pena di inefficacia della offerta**, dovrà risultare accreditato sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

**Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura, entro e non oltre il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste avverrà il giorno **27 novembre 2024 alle ore 10.00**.

### **ESAME ED ELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita redigendo apposito verbale, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario, anche ai sensi degli artt. 18 e 24 DM 32/2015; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

### **In caso di unica offerta**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base si opera come segue:

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

### **GARA TELEMATICA**

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, **CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA**, avrà inizio il giorno **27 novembre 2024 alle ore 10.00** ed 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, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara



telematica.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che, nel tempo stabilito dal Delegato, vi siano stati ulteriori rilanci. Il **rilancio minimo** è fissato in misura pari ad Euro 1.000,00 per ogni lotto. Se le parti non partecipano alla gara, il bene sarà aggiudicato a chi presenta la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, il bene verrà aggiudicato in base al criterio della priorità del deposito dell'offerta.

Qualora il prezzo indicato nella migliore offerta od in quella depositata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro **120** giorni dalla aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto acceso presso:

**BANCA: conto corrente UNICREDIT S.p.a.**

**IBAN: IT31N0200803027000107184355**

**intestato a Tribunale di Perugia Esec.ne Imm.re 186/2020**

**CAUSALE: Esec. Imm.re 186/2020 lotto n....., Versamento saldo prezzo**

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. 01/09/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi.

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.

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.

### **SPESE**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, dovrà comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. 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.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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.

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.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

Della vendita verrà data pubblica notizia entro **45** giorni prima dalla data fissata per la vendita mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area "portale delle vendite pubbliche;
- pubblicità internet sul sito **ASTALEGALE.NET** in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
  - a. numero di ruolo della procedura;
  - b. nome del Giudice dell'esecuzione;
  - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
  - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
  - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
  - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
  - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
  - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
  - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
  - j. modalità della vendita (telematica asincrona)
  - k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
  - l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
  - m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
  - n. orario di apertura delle buste;

o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia – Sito internet [www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it) al link [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) che si trova sotto la voce “vendite giudiziarie).

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Perugia, Via del Sole 8, tranne le operazioni di vendita, che si svolgeranno nel luogo sopra indicato.

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

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, sul sito Internet **[www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it)**. alla voce "vendite" e presso il delegato alla vendita al recapito telefonico 075/8630599 o indirizzo pec [silvia.olivieri@avvocatiperugiapec.it](mailto:silvia.olivieri@avvocatiperugiapec.it)

Perugia, li 09/08/2024

IL DELEGATO ALLA VENDITA

Avv. Silvia Olivieri

