

Nadia Trappolini
Avvocato
Corso Cavour, 20 - 06121 Perugia
Tel. 075.5723352 - Fax 075.5723352

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 230/2018

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: INTESA SAN PAOLO SPA

Debitori eseguiti: OMISSIS

Professionista delegato: Avv. Nadia Trappolini

Custode giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Gestore della vendita telematica: EDICOM SERVIZI SRL

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta, Avv Nadia Trappolini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 18 Febbraio 2022 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia,

AVVISA

Che il giorno **15 Novembre 2024 alle ore 16,00** presso il proprio studio in Perugia – Corso Cavour 20 (tel e fax 075/5723352 – pec: nadia.trappolini@avvocatiperugiapec.it) si terrà la

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. dei lotti appresso descritti sulla base della relazione peritale redatta dal CTU Dr. Maurizio Refrigeri - che può essere consultata e alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi - nelle modalità della vendita telematica asincrona tramite il gestore Edicom Servizi srl, che gestirà la vendita tramite la piattaforma www.doauction.it, con le modalità

telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. C.p.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà su fondo rustico costituito da fabbricato principale, con annessi rurali e terreni agricoli circostanti posto in Comune di Magione, Via Madonna del Giglio n. 34, Fraz. Agello.

I fabbricati sono censiti al CF del **Comune di Magione al Foglio 87 part. 41 sub 2**, cat. A/3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 174 mq; totale escluse aree scoperte: 169 mq, rendita € 415,75; **part.lla 41 sub 4 graffata alla particella 373**, cat. D/7, rendita € 6.742,00; **part. 41 sub 1 BCNC**; il tutto corrispondente al CT al mappale 41 – EU di 3.620,00 mq e mappale 373 EU di 5.360 mq, rappresentati da fabbricato principale di elevata consistenza, su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, rappresentato da porzione abitativa (sub 2) posta al piano primo e da porzioni accessorie (sub 4) al piano terra e piano secondo sottotetto; nello specifico, la porzione abitativa si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni con piccolo antibagno, un corridoio su cui si affacciano uno studio e due camere una delle quali provvista di guardaroba interno, dotato di minimali impianti generali, il tutto in mediocre stato conservativo e funzionale; attualmente abitato dall'esecutato, il piano terra si presenta ad oggi in totale stato di abbandono ed è rappresentato da locali accessori in disuso, in passato funzionali all'attività agricola esercitata, parte della copertura del piano secondo sottotetto è risultata collassata, parte puntellata in pessimo stato conservativo; dal punto di vista urbanistico trattasi di immobile di remota edificazione per il quale dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti non sono stati acquisiti titoli abilitativi, assenza di certificato di agibilità per la porzione abitativa, quanto

agli annessi rurali si rinvencono: una rimessa attrezzi ex essiccatoio antistante al fabbricato principale con porzione retrostante inagibile per collasso della copertura; anche per tale annesso non sono stati acquisiti titoli abilitativi urbanistici; una piccola ex porcilaia a tre box in muratura mista per la quale non è stato ritracciato il titolo urbanistico autorizzativo; due identici capannoni in passato utilizzati per l'allevamento avicolo, attualmente in disuso e in completo stato di abbandono, con tetto a due falde a struttura metallica e manto in eternit, dal punto di vista urbanistico i due capannoni sono stati autorizzati con licenza edilizia n. 341 del 1968, stante lo stato conservativo e produttivo precario di tutti i fabbricati ed annessi rurali, le destinazioni catastali e la categoria assegnata (D/7) non risultano conformi all'attuale stato.

Quanto ai terreni agricoli risultano così censiti: al CT del Comune di Magione al **Foglio 87, part. 348** qualità uliveto, cl. 3, superficie catastale 3.40 are ca, RD € 6,61, RA € 0,26; al CT del Comune di Magione al **Foglio 87, part. 351** AA qualità uliveto, cl. 3, superficie catastale 1 35 82 ha are ca, RD € 24,55, RA € 10,52; al CT del Comune di Magione al **Foglio 87, part. 351** AB qualità pascolo arb., cl. 1, superficie catastale 1 18 are ca, RD € 0,12, RA € 0,05; al CT del Comune di Magione al **Foglio 87, part. 370** qualità uliveto, cl. 3, superficie catastale 23 90 are ca, RD € 4,32, RA € 1,85; al CT del Comune di Magione al **Foglio 87, part. 503** qualità uliveto, cl. 3, superficie catastale 40 ca, RD € 0,07, RA € 0,03; al CT del Comune di Magione al **Foglio 87, part.505** qualità seminativo, cl. 2, superficie catastale 29 60 are ca, RD € 13,76, RA € 13,76; al CT del Comune di Magione al **Foglio 87, part. 506** qualità uliveto, cl. 3, superficie catastale 1 94 42 ha are ca, RD € 35,14, RA €

15,06; al CT del Comune di Magione al **Foglio 87, part. 509** qualità seminativo arbor., cl. 3, superficie catastale 27 29 are ca, RD € 8,46, RA € 9,87; al CT del Comune di Magione al **Foglio 87, part. 510** qualità seminativo arbor., cl. 3, superficie catastale 02 98 are ca, RD € 0,92, RA € 1,08. Trattasi di unico corpo di forma irregolare, di giacitura collinare, posto attorno al fabbricato principale ed annessi, con appezzamenti di terreno in gran parte olivetati, con ampio e irregolare sesto d'impianto, agronomicamente in stato di abbandono, in parte con arborature di alto fusto e piccolo appezzamento a seminativo, oltre che aree adibite a corti, piazzali, viabilità poderale ed incolti; si evidenzia servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella 503 costituita per accedere al fondo rustico compravenduto con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Brunelli del 27.05.2014 n. 126428/42116, è da evidenziare che l'attuale viabilità poderale risulta essere gravata di fatto da servitù di passaggio a favore degli immobili non pignorati rappresentati dalle particelle 372 e 375, nel tratto iniziale e mediale ricadente nelle particelle 503, 509 e 506, mentre incerto è il percorso sul fronte di confine tra le particelle pignorate e i mappali non pignorati; attualmente tutti gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Il tutto a confine con: strada pubblica, omissis, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Si rimanda alla perizia estimativa del Dr. Agr. Maurizio Refrigeri.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Si rimanda alla perizia estimativa del Dr. Agr. Maurizio Refrigeri.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Occupato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo di stima: € 350.000,00

Prezzo base: € 110.742,19.

Offerta minima € 83.056,65 (pari al 75% del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net.

Il Custode Giudiziario preposto alla visita dell'immobile è l'IVG di Perugia (075/5913525) che provvederà ad accompagnare gli eventuali interessati previa richiesta al seguente indirizzo: visite@ivgumbria.it da effettuarsi con l'apposita funzione sul <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;

2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente:

- dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della

società offerente);

- o dal suo procuratore legale munito di procura speciale notarile, anche nel caso di offerta per persona da nominare.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12,13,14 e 15 del DM 32/15 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/>.

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>.

Le offerte telematiche di acquisto, a pena d'inammissibilità, dovranno essere sottoscritte digitalmente - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, DM 32/15.

Le offerte di acquisto criptate devono pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, 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 telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta

elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per partecipare alle aste telematiche, gli offerenti devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica ai sensi del DM 32/2015 e devono accedere al portale del Gestore della Vendita telematica Edicom Servizi srl e alla piattaforma www.doauction.it procedere come ivi descritto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del Gestore della Vendita **IBAN: IT90E0326804607052737800862**, con causale: "*Cauzione procedura RG 230/2018 Tribunale di Perugia Vendita del 15.11.2024*", intestato al Gestore della procedura Edicom Servizi srl.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento di deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito nell'art. 12

D.M. 32/2015:

- a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente è interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente è una società, andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonché i dati anagrafici completi del legale rappresentante e dovrà essere allegato il certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;
- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) L'indicazione del referente della procedura;
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non

superiore ad un quarto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione (in assenza di indicazioni si riterrà il termine di 120 giorni);

i) L'importo versato a titolo di cauzione;

l) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, ove diverse da quelle di cui al punto m);

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

p) La dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

q) L'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

r) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso;

s) l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere in caso di aggiudicazione definitiva della procedura di mutuo ex art. 585 cpc.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale

ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta devono essere **allegati**:

a) La documentazione attestante il versamento (**contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico sul conto del Gestore della vendita dell'importo a titolo di cauzione;

b) Copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge);

c) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta presentata per soggetto minorenni o per interdetto, inabilitato e/o soggetto ad amministrazione di sostegno;

d) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio **visura camerale**) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta deve essere in bollo da € 16,00. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale

servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento 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 <http://pst.giustizia.it>.

IN OGNI CASO.

a) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta d'acquisto è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale il giorno fissato per la vendita;

b) **l'offerta d'acquisto è inefficace** se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

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

Le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa; gli stessi potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore

invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

b) verificata la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, il Delegato procederà all'esame delle offerte con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

a) 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, anche se l'offerente non è collegato al portale;

b) Nel corso del primo esperimento d'asta, se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- nel caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base), anche in presenza di istanze di assegnazione;

- nel caso in cui non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;

- nel caso in cui non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente, anche se non collegato al portale.

c) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente;

- se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore.

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 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 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 € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della

gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o giorno festivo, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato come di seguito indicato:

- quando, all'esito della gara o in caso di mancata adesione ad essa, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato;
- se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione al prezzo almeno pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Non saranno 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.

INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE

1. 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 3 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;

2. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 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;

3. in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo, il cui importo verrà comunicato dal delegato, a mezzo di bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo-prezzo, comprensivo delle spese di cui all'articolo precedente, sul c/c della procedura. L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare l'originale della relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs n. 385/93);

4. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15

ottobre 2015, n. 227 al delegato incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione dei gravami; l'importo complessivo presumibile di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Nel caso in cui la somma versata per le spese presunte sia superiore a quelle effettivamente sostenute, la differenza verrà successivamente restituita, mentre nel caso in cui fosse necessario versare un'integrazione delle spese, queste dovranno essere versate entro dieci giorni dalla richiesta da parte del delegato.

5. 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 bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

In caso di mutuo fondiario ex art. 38 e s.s. del Decreto Legislativo 01/09/1993 n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori, le spese. Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal co. 5 dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993 restano subordinati all'emissione del decreto previsto dall'art. 586 cpc.

6. 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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 cpc, con incameramento della cauzione e con tutte le conseguenze di cui all'art. 587 c.c.

7. 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, 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanista-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 46 DPR 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura del Professionista delegato e spese dell'aggiudicatario; se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- 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) ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15, sarà a carico dell'aggiudicatario;

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul sito internet della società

incaricata per la pubblicità.

- le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

- il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e inserimento di breve annuncio sul sito internet istituzionale "astalegale.net", unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ad un professionista;

- ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il professionista delegato; per visionare l'immobile dovrà formularsi richiesta al custode giudiziario esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "prenotazione visita immobile".

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita ai seguenti recapiti dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 17.00:
Telefono: 0744/305830; Mail: info.perugia@edicomsrl.it.

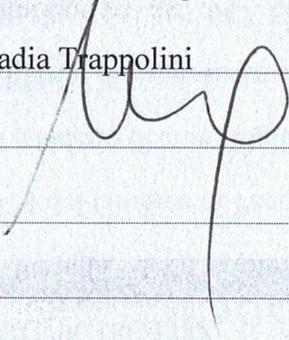
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto stabilito nell'ordinanza di vendita.

Perugia 2 Settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Nadia Trappolini

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nadia Trappolini', written over the typed name.