



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare RGN. 257-2018 (che riunisce la n. 242-2020 e la n. 7-2021)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rosa Lavanga

Debitore esecutato OMISSIS

Professionista Delegato Avv. Cristina Belei

Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Cristina Belei, Professionista Delegata alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa in data 6 aprile 2023 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. ssa Elena Stramaccioni nella procedura esecutiva N. R.G. 257-2018 (che riunisce la n. 242-2020 e la n. 7/2021) promossa da ITACA SPV SRL e per essa quale mandataria doValue S.p.A. + altri contro OMISSIS,

DISPONE

che il giorno

19 NOVEMBRE 2024 alle ore 12:00

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei **N. 2 lotti** appresso descritti e al prezzo base ivi indicato;

che la vendita avverrà con le **MODALITÀ TELEMATICHE** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **VENDITA ASINCRONA** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

che saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile ubicato in Comune di Perugia, Fraz. Villa Pitignano, Via della Vecchia Fornace, 10 composto da due civili abitazioni internamente collegate, con rimessa/magazzino separato dall'unità principale e terreni sede tracciato stradale.

DIRITTI POSTI IN VENDITA:



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Diritti di proprietà pari a 1/1 in capo a omissis sul seguente immobile:

Beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia come segue:

Foglio 179 part. 7 sub 18 Cat. A/2 zona cens. 2, classe 5, consistenza vani 8,5, superficie catastale 163 mq, rendita euro 658,48 Via della Vecchia Fornace, 10 piano T-2-3

Foglio 179 part. 7 sub. 19 Cat. A/2, zona cens. 2, classe 5, consistenza vani 8, superficie catastale 179 mq, rendita euro 619,75, Via della Vecchia Fornace, 10 piano T-1

Foglio 179 part. 7 sub 15 Cat. C/6, zona cens. 2, classe 6, consistenza 26 mq. superficie catastale 32 mq, rendita euro 48,34, Via della Vecchia Fornace, 10 piano T,

Foglio 179 part. 2674 sub 2, Cat. C/6, zona cens. 2, classe 5, consistenza 180 mq. superficie catastale 221 mq, rendita euro 278,89, Via della Vecchia Fornace, 10 piano T-1

Confini: part. 940, part. 2673, part. 2672, strada comunale, ferrovia salvo altri.

Diritti di proprietà pari a 3/6 in capo a omissis sui seguenti terreni:

Beni censiti al **Catasto Terreni del Comune di Perugia** al Foglio 179 particelle n. 294, 296, 298, 299 e 313. Come indicato in perizia redatta dal CTU Dott. Massimo Moncelli e datata 12 settembre 2022 (pag. 29) le particelle sono di fatto la sede del tracciato stradale alternativo denominato “della fornace” di pertinenza comunale e **pertanto non hanno valore di mercato.** Si specifica che la particella del Catasto Fabbricati Foglio 179 n. 2675 (porzione di corte) **non viene posta in vendita** avendo il creditore precedente rinunciato al pignoramento su detta particella con rinuncia depositata telematicamente in data 5 aprile 2023.

Con integrazione di perizia depositata in data 10 marzo 2023 il CTU dichiara di avere accertato la regolare trascrizione dell'accettazione di eredità in capo al soggetto esecutato.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Servitù di passo e transito costituita con atto a rogito Notaio Dr. Mario Biavati rep. 27717/17151 del 30.5.2012 trascritto in data 4/6/2012 ai nn 9243/12262. Grava su Foglio 179 part. Ille n. 294, 296, 298, 299 e 313.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Immobile ante 1967. Urbanisticamente e Catastalmente conforme

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano liberi come da comunicazione del Custode depositata nel fascicolo telematico in data 6.4.2023



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PREZZO BASE DELLA VENDITA *ribassato di 1/4 rispetto al precedente avviso di vendita*
euro **159.890,62** (euro centocinquantanovemilaottocentonovanta/sessantadue)

OFFERTA MINIMA EFFICACE:

euro **119.917,96** (euro centodiciannovemilanovecentodiciassette/novantasei)

RILANCIO MINIMO: euro **3.500,00** (euro tremilacinquecento/00)

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione di villa bifamiliare distribuita su tre livelli, ubicata in Comune di Perugia Strada di San Sebastiano

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di proprietà pari a 1/1 in capo a omissis sul seguente immobile:

Beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia come segue:

Foglio 178 part. 765 sub 2 cat. C/6 classe 4 mq. 44 rendita euro 56,81

Foglio 178 part. 765 sub 4 cat. A/7, classe 4, vani 6 rendita euro 557,77

Competono alle sopradescritte unità immobiliari i diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato in Catasto Fabbricati al Foglio 178 particella 765 sub 1 PT, rampa, autorimessa, corte, piscina e locali piscina (in comune fra i sub 2-3-4-6 della particella 765).

Il bene confina da Nord verso Sud in senso orario con part. 898, 764 salvo altri.

Si evidenzia come per mero refuso a pag. 43 della perizia depositata in data 19.9.2022 l'immobile sia stato identificato al Foglio 178 part. 765 sub 3 invece che **4** come corretto.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Preliminare di compravendita stipulato in data 22.1.2015 trascritto a Perugia in data 23.2.2015 ai nn. 3011/3860 di formalità.

Rettifica di contratto preliminare di compravendita stipulata in data 9.4.2015 trascritta in Perugia il 12.3.2015 ai nn. 32413/20540 di formalità.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il CTU come indicato nella perizia depositata il 12.9.2022 ha ravvisato le seguenti difformità urbanistiche:

- Muro divisorio non autorizzato nel garage
- Piscina non autorizzata

A parere del CTU, le difformità sono sanabili con un costo complessivo di oneri per progettazione e sanzioni stimate in euro 10.000,00 salvo imprevisti.

Il CTU ha inoltre ravvisato come la planimetria catastale sia difforme dallo stato attuale nella suddivisione interna. Le difformità sono sanabili con un costo complessivo di oneri tecnici e sanzioni stimate dal CTU nella somma di euro 3.000,00 salvo imprevisti

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano liberi come da comunicazione del Custode depositata nel fascicolo telematico in data 10.10.2023

PREZZO BASE DELLA VENDITA *ribassato di ¼ rispetto al precedente avviso di vendita* euro **191.953,12** (euro centonovantunomilanovecentocinquantatre/dodici)

OFFERTA MINIMA EFFICACE:

euro **143.964,84** (euro centoquarantatremilanovecentosessantaquattro/ottantaquattro)

RILANCIO MINIMO: euro **3.500,00** (euro tremilacinquecento/00)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
2. L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda dei lotti in vendita presente sul portale del Gestore della Vendita Telematica Zucchetti Software Giuridico Srl, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, ovvero all'interno del Portale Ministeriale



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

<http://venditepubbliche.giustizia.it>

3. L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
4. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente la celebrazione dell'asta, ovvero **entro le ore 12:00 del giorno 18 novembre 2024** mediante l'invio della medesima all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustizia.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>
5. 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.
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 telematica **dovrà contenere**, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
 - Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con allegazione del documento di identità dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con allegazione del documento di identità del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, con allegazione dei documenti di identità e del codice fiscale dell'offerente, dei genitori e del provvedimento autorizzativo. Se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto (ad es. una società), occorrerà, allegare comunque il documento di identità dell'offerente, indicare i dati identificativi del soggetto rappresentato, inclusa la partita IVA o il codice fiscale accludendone fotocopia, e dovrà essere allegato certificato o visura del registro imprese, con data non antecedente a 7 giorni, da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza. Nel caso in cui il partecipante sia un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui al d.lgs. 286/98 e D.P.R. 394/99;



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 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 per il quale l'offerta è proposta;
 - la descrizione del bene;
 - l'indicazione del referente la procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - **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;
 - **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, allegando dichiarazione sottoscritta dall'offerente**;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, anche ai fini della restituzione della stessa nella ipotesi di mancata aggiudicazione;
 - l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
 - la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria).
- 8.** La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad euro 16,00); l'offerente di norma deve procedere al pagamento del bollo digitale; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegherà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.
- 9.** Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.
- 10.** La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203

BANCA: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

INTESTATARIO: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.

CAUSALE: “Esecuzione Immobiliare RG 257/2018 Tribunale di Perugia Lotto n. ...”

(indicare il numero del lotto per cui si presente l’offerta)”

La **cauzione**, a pena di inefficacia della offerta, **dovrà risultare accreditata** sul conto corrente sopra indicato **già al momento del deposito dell’offerta** e dovrà essere di importo pari almeno al **10% (dieci per cento)** del **prezzo offerto**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta. In caso di mancata aggiudicazione 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.

- 11.** Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
- 12.** L’aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all’acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l’importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato del 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 versamento del saldo del prezzo.
- 13.** Salvo quanto previsto al punto n. 14 che segue l’importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e delle spese dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell’offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, in cui estremi, ed in particolare l’IBAN saranno



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

14. 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 professionista 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.
15. 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. 586 c.p.c. con incameramento della cauzione.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

16. Il professionista delegato referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di vendita;
17. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi al quanto disposto nell'ordinanza di vendita o comunque nel presente avviso
18. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
 - a) 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 presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;
 - b) il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte presentate darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta,



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

19. In caso di **offerta unica**

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.

b) **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:

19.b.1. 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;

19.b.2. 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;

19.b.3. qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

19.c.1. Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

19.c.2. Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente

20. 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 per ogni lotto, a pena di inefficacia.
- 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



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 scadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:
 - a) 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.
 - b) Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base:
 - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 21.** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 572 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 22.** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 23.** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando, anche tramite pec, al delegato l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 24.** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei **cinque giorni** dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

25. 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
26. 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 con il 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.
27. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
28. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
29. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

30. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
31. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario.
32. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
33. La partecipazione alle vendite giudiziarie **non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.**
34. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
35. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Perugia Viale Centova, 6
36. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line; maggiori informazioni, anche relative alla generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal custode (Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia- tel. 075.591.35.25 mail: ivg@ivgumbria.com) o dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia
37. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, lì 2 settembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Cristina Belei