

**AVV. CARLO A. GINOCCHIETTI**

**Via dell'Arte n. 24 – 06053 Deruta (Pg)**

**Tel. E Fax 075972328 – Cell. 348.7243491**

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n° 73/2009 + 225/2022 + 5/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Rosa Lavanga

Creditore procedente: FINDI INVESTIMENTI (già CREDX S.r.l.  
già Credx Securitisation S.r.l., già Macquarie Bank Limited)

Debitore esecutato: - OMISSIS -

Professionista delegato referente della procedura: Avv. Carlo Adolfo  
Ginocchietti

Gestore della vendita telematica: GOBID.IT

Custode: Dott. Matteo Stangoni

Via Lenin n. 28/2 – 06083 Bastia Umbra - tel. 0758000991

E mail: mstangoni@libero.it

PEC: matteo.stangoni@pec.commercialisti.it

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Carlo Adolfo Ginocchietti professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 23 aprile 2024 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

che il giorno **19 novembre 2024 alle ore 16,00**, presso lo studio del Professionista delegato, in Deruta (PG), Via dell'Arte, n° 24. si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto unico di seguito descritto, come da relazioni peritali redatte dal c.t.u. Geom. Mirco Bacelli il 25 ottobre 2010, il

25 maggio 2023, integrata il 02 ottobre 2023 allegate al fascicolo dell'esecuzione immobiliare a cui si rimanda, anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi, al **prezzo base di €. 644.287,50 (seicentoquarantaquattromiladuecentottantasette/50) offerta minima pari ad €. 483.215,63 (quattrocentottantatremiladuecentoquindici/63)**; la vendita avverrà con le modalità telematiche previste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona<sup>1</sup> ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### **DIRITTI POSTI IN VENDITA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Diritti di piena proprietà per il 100%** in comune di Bastia Umbra via Portella della Ginestra snc su lotto di terreno edificato con entrostante capannone di tipo artigianale/commerciale/direzionale nella zona industriale/artigianale di Bastia Umbra con accesso diretto da via delle Portella delle Ginestre a mezzo di n. 2 ampi ingressi carrabili costituito catastalmente da ampio locale commerciale fronte strada con 2 uffici e servizio ed ampi locali nel retro ad uso magazzino ed al piano primo (catastalmente ad uso ufficio) ampi locali fronte strada (attualmente ad uso abitativo), locale nel retro (attualmente ad uso abitativo) ed ampio locale ad uso ufficio, copertura dell'edificio in piano praticabile ed accessibile da scala interna (attualmente ad uso terrazza), piazzali e corte nel retro scoperta ad uso

---

<sup>1</sup>Art. 2 lett h, DM 32/2015: "vendita asincrona": modalità di svolgimento ... della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del ... referente della procedura.

giardino/verde; non si rileva conformità catastale del bene per diversa disposizione interna/destinazione dei locali; non risulta indicata nella planimetria catastale la copertura piana accessibile e praticabile; il tutto nei registri immobiliari correttamente intestato alla ditta esecutata e regolarmente censito in C.F. del Comune di Bastia Umbra al **foglio n. 18, part.IIa n. 1611**; via Portella delle Ginestre snc; P.T.-1°; Cat. D/8; rendita €. 11.812,00; l'immobile insiste su lotto di terreno censito in C.T. del detto comune al **foglio n. 18, part.IIa n. 1611**; ente urbano; ha. 0.27.90; senza rendita;

**CONFINI:**

L'immobile confina con via Portella della Ginestra, part.IIe n. 1605, n. 1864 fg. 18

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:**

Nessuno

**REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:**

Il CTU rileva che: *“l' immobile presenta alcune difformità urbanistiche e catastali indicate a pag. 3 dell'integrazione 05.10.2023 depositata consistenti in :*

- *diversa divisione interna dei locali,*
- *presenza e dimensioni delle aperture esterne;*
- *destinazione dei locali;*

*rilevato altresì che :*

- *per alcune delle difformità di cui sopra la proprietà in data 21.12.2007 ebbe a presentare pratica per permesso a costruire in sanatoria il quale, per quanto esposto a pag. 2 dell'integrazione, non venne rilasciato a seguito del mancato versamento di oneri per €. 1.000,00;*

*- la pratica per sanare le difformità può essere definita solo a seguito di istruttoria presso il competente ufficio comunale accertando la validità o meno della sanatoria già depositata – e conseguentemente in questo caso con definizione da parte dell’ufficio comunale degli importi per oneri e sanzioni – ovvero presentare nuova pratica urbanistica con relativa istruttoria e versamento degli oneri anche per sanzioni;*

*in entrambi i casi si renderà comunque necessario provvedere a nuovo accatastamento del bene.*

**\*\*\***

*I costi per la regolarizzazione del compendio potranno essere definiti solo a seguito di presentazione di pratica urbanistica e relativa istruttoria da parte del comune, dovendo ritenere non “recuperabile” la pratica presentata circa 16 anni orsono anche a seguito delle variate normative, per un costo per pratiche urbanistiche e catastali che viene stimato – per onorari, spese ed oneri concessori – che non dovrebbe risultare superiore a complessivi €. 10.000,00 oltre accessori di legge se dovuti (onorari dei professionisti).*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE:**

Il CTU riferisce che al momento del sopralluogo l’immobile era “*nella disponibilità dell’esecutato*”

#### **POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI**

Riferisce il CTU che l’esecutato ha dichiarato, nel corso dei sopralluoghi, che non esiste condominio costituito.

#### **PREZZO (Valore totale del lotto unico)**

**Al prezzo base di €. 644.287,50 (seicentoquarantaquattromila-  
duecentottantasette/50) offerta minima pari ad €. 483.215,63  
(quattrocentottantatremiladuecentoquindici/63).**

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 € 1.000.000,001.

Pertanto in ordine al lotto unico in vendita il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad **€ 10.000,00 (diecimila/00)**

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

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato (art. 571 c.p.c.).
- 2) Le offerte di acquisto andranno presentate esclusivamente in via telematica con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente

reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

**3)** L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad € 16,00), che deve essere effettuato in modalità telematica nel sito PST (Portale dei Servizi Telematici) del Ministero della Giustizia al link [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) alla voce Pagamento bolli digitali. L'offerta può essere presentata anche a prescindere dal pagamento dell'imposta di bollo, ma, in questo caso, saranno attivate le procedure di recupero coatto con aggravio di sanzioni ed interessi.

**4)** 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 D.M. n° 32/2015.

**5)** Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Onde evitare l'invio di offerte incomplete o mancanti di documentazione essenziale, si consiglia di iniziare le

operazioni di compilazione dell'offerta con largo anticipo rispetto alla scadenza indicata.

6) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente;

- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

7) 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. 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 giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotta documentazione 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  $\frac{1}{4}$  e, quindi, **offerta minima pari ad €. 483.215,63 (quattrocetottantatremiladuecentoquindici/63)**

d) 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;

e) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minore termine indicato dall'offerente stesso;

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

Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

g) copia della ricevuta del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

**8) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita GOBIT.IT indicato nell'avviso di vendita IBAN:**

**IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486 intestato a Gobid International Auction Group Srl. con la seguente causale: “Tribunale di Perugia – Esec. Imm. n° 73/2009 + 225/2022 + 5/2024– cauzione”;** la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

Salvo quanto previsto dall’art. 571, 3° comma, c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

#### **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

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

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

11) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza di vendita o, comunque, nel presente avviso.

12) 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, 23 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 offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

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

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

### **In caso di pluralità di offerte**

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

In ordine al lotto unico in vendita il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad € **10.000,00 (diecimila/00)**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

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

- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico nel conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed indicato e documentato in sede di presentazione dell'offerta.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

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

**14)** 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.

**15)** 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.

**16)** In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

### **SPESE**

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

### **SALDO PREZZO**

**18)** Salvo quanto disposto al successivo punto 19, il prezzo di aggiudicazione- anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.- (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il

termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

**19) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:**

- a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

**20)** 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.

**21)** 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.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

**22)** 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;

**23)** 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.

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

**25)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione

rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli

**26)** 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;

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

**28)** L'elaborato peritale unitamente agli allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

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

**30)** Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

**31)** Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato, mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 1° comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 cpc nel termine indicato nel prospetto presente nell'ordinanza di vendita;

2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione, nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite

pubbliche, prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della convenzione sottoscritta il 11/12/2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19/12/2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento di un avviso contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi, anche dagli allegati (comprese le fotografie):

- 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)).

**32)** Il professionista delegato provvederà alla notificazione dell'ordinanza di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

**33)** 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 Deruta, Via dell'Arte n. 24.

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

Perugia, 09 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo A. Ginocchietti