

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 116/2018 R.G.E.**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ROSA LAVANGA**  
**Custode Giudiziario IVG Tel 075/5913525 Pec [visite@ingumbria.com](mailto:visite@ingumbria.com)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

La sottoscritta **Avv. Silvia Germini** (CF GRMSLV71C65G478U) del Foro di Perugia, professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. anche quale referente per la procedura della vendita telematica, per provvedere su eventuali domande di assegnazione ex art 589 e 590 c.p.c., per la formazione del progetto di distribuzione secondo le modalità di cui al comma terzo n. 12) del predetto articolo e dell'art. 596 c.p.c., giusta ordinanza 16/02/2023 a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Colonna;

**AVVISA**

**che il giorno 10 dicembre 2024 alle ore 10:30, presso il proprio studio in Perugia, Via XX Settembre, 76, tramite il portale del gestore ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL, all'indirizzo WWW.FALLCOASTE.IT si procederà alla**

**VENDITA SENZA INCANTO**

**e alla eventuale gara telematica tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., secondo la**

**MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**dei seguenti beni immobili**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, descritti in base alla consulenza estimativa in atti redatta dal CTU Dott. Agr. Matteo Pennacchi, cui si rinvia per ogni approfondimento nonché alle note di integrazione denominate “*Risposta alle osservazioni del Procedente*” datato 3/3/2022 e “*Risposta alle osservazioni del Delegato alla vendita*” datata 27/6/2022:

**LOTTO UNO**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su beni immobili così descritti:

unità immobiliari destinate a terreni agricoli e fabbricato rurale con annessi siti nel Comune di Gubbio, Località Goregge. I terreni hanno giacitura collinare, non sono irrigui e sono destinati principalmente a bosco, pascoli, in minor misura prati, seminativi ed uliveto. I terreni sono al momento condotti ed il bosco è stato oggetto, negli anni, di piani di taglio. Complessivamente i terreni si sviluppano su una superficie di ettari 65,7930.

Il fabbricato rurale è stato edificato antecedentemente al 1967, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è così composto: piano terra con tre fondi e garage, piano primo con ingresso-soggiorno, tre camere e vano scala, piano secondo con wc, tre soffitte. Della proprietà fanno parte anche un forno ed un fabbricato diruto. Complessivamente i predetti beni versano in pessimo stato di conservazione ed uso, si sviluppano su una superficie utile di mq. 347 circa ed una superficie commerciale di mq. 171 circa.

Perimetralmente al fabbricato si sviluppa la corte che si sviluppa su una superficie di mq. 1.820 circa e si presenta incolta.

Per quanto concerne i terreni agricoli il CDU certifica che i terreni vengono individuati in parte come area agricola ed in parte area boscata e che l'area di cui la Fg 212 part. 2 è interessata da “strade locali esistenti”.

Le predette unità immobiliari risultano essere così catastalmente censite:

Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 1, Porzione -, Qualità Bosco ceduo, Classe 4, Superficie 23.13.50, Reddito Dominicale € 95,59, Reddito Agrario € 35,84;*

Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 2, Porzione AA, Qualità Bosco ceduo, Classe 4, Superficie 05.21.08, Reddito Dominicale € 21,53, Reddito Agrario € 8,07;*

Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 2, Porzione AB, Qualità Pascolo arborato, Classe 1, Superficie 00.21.32, Reddito Dominicale € 1,54, Reddito Agrario € 0,88;*

Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 3, Porzione -*, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie 02.35.40, Reddito Dominicale € 12,16, Reddito Agrario € 6,08;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 5, Porzione AA*, Qualità Prato, Classe 1, Superficie 03.70.00, Reddito Dominicale € 66,88, Reddito Agrario € 47,77;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 5, Porzione AB*, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie 01.34.20, Reddito Dominicale € 6,93, Reddito Agrario € 3,47;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 6, Porzione -*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 01.87.60, Reddito Dominicale € 38,75, Reddito Agrario € 67,82;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 7, Porzione -*, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 01.32.10, Reddito Dominicale € 51,17, Reddito Agrario € 34,11;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 11, Porzione AA*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 02.16.00, Reddito Dominicale € 44,62, Reddito Agrario € 78,09;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 11, Porzione AB*, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie 00.54.10, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 1,40;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 210, Particella 21, Porzione -*, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie 01.32.40, Reddito Dominicale € 6,84, Reddito Agrario € 3,42;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 1, Porzione AA*, Qualità Bosco ceduo, Classe 4, Superficie 00.41.06, Reddito Dominicale € 1,70, Reddito Agrario € 0,64  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 1, Porzione AB*, Qualità Pascolo arborato, Classe 1, Superficie 00.59.24, Reddito Dominicale € 4,28, Reddito Agrario € 2,45;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 2, Porzione AA*, Qualità Bosco ceduo, Classe 4, Superficie 00.55.49, Reddito Dominicale € 2,29, Reddito Agrario € 0,86;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 2, Porzione AB*, Qualità Pascolo arborato, Classe 1, Superficie 00.72.91, Reddito Dominicale € 5,27, Reddito Agrario € 3,01;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 3, Porzione AA*, Qualità Bosco ceduo, Classe 4, Superficie 00.41.66, Reddito Dominicale € 1,72, Reddito Agrario € 0,65;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 3, Porzione AB*, Qualità Pascolo arborato, Classe 1, Superficie 06.87.44, Reddito Dominicale € 49,70, Reddito Agrario € 28,40;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 16, Porzione AA*, Qualità Pascolo arborato, Classe 1, Superficie 00.07.54, Reddito Dominicale € 0,55, Reddito Agrario € 0,31;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 16, Porzione AB*, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie 00.28.46, Reddito Dominicale € 1,47, Reddito Agrario € 0,73;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 17, Porzione AA*, Qualità Prato, Classe 1, Superficie 02.45.00, Reddito Dominicale € 44,29, Reddito Agrario € 31,63;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 17, Porzione AB*, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie 02.50.80, Reddito Dominicale € 12,95, Reddito Agrario € 6,48;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 18, Porzione -*, Qualità Bosco ceduo, Classe 4, Superficie 06.26.90, Reddito Dominicale € 25,90, Reddito Agrario € 9,71;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 212, Particella 19, Porzione -*, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 01.23.40, Reddito Dominicale € 5,10, Reddito Agrario € 1,91;  
Catasto Terreni del Comune di Gubbio, *Foglio 213, Particella 58, Porzione -*, Qualità Ente urbano, Classe -, Superficie 00.21.70, Reddito Dominicale € -, Reddito Agrario € -;  
Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio, *Foglio 213, Particella 58, sub. 1*, Cat. A/3, vani 7, piano T-1-2, rendita catastale 354,29;  
Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio, *Foglio 213, Particella 58, sub. 2*, Cat. C/2, piano T, rendita catastale 12,39;  
Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio, *Foglio 213, Particella 58, sub. 3*, unità collabenti, piano T.  
CONFINI:  
Terreni di cui al Foglio 210: - Omissis - salvo altri.  
Terreni di cui al Foglio 212: - Omissis - salvo altri.  
Terreni di cui al Foglio 213: - Omissis - salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:

Per quanto riguarda il fabbricato rurale, questo è stato edificato prima del 1967 e non risultano interventi nel corso del tempo, nulla ha rivenuto il CTU.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta libero da persone ed in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI TERRENI:

I terreni sono occupati e gestiti dall'esecutato.

**Custode: IVG di Perugia** cui rivolgersi anche per la visita del cespite. Recapiti: Istituto Vendite Giudiziarie – Distretto Corte di Appello di Perugia, Via A. Biagini, 5, 06134 Ponte Felcino (PG), Tel. 075/5913525 – [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com).

**PREZZO DI STIMA € 499.000,00** (rideterminato dal GE ex art. 568 c.p.c.)

**PREZZO BASE DI VENDITA DEL LOTTO UNO € 210.515,63 (prezzo ribassato di ¼ rispetto alla precedente vendita)**

**OFFERTA MINIMA EFFICACE (pari al 75% del prezzo base) € 157.886,72**

**Rilancio minimo € 3.500,00**

**Termine per la presentazione delle offerte: ore 12:00 del giorno 9 dicembre 2024;**

**Apertura delle buste telematiche ed esame delle offerte: 10 dicembre 2024 ore 10:30**

\* \* \*

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA PRECISAZIONE**

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..

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE ED ULTERIORI MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://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>.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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>

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'udienza di apertura delle buste; onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. In particolare, l'offerta per la vendita telematica deve contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) i dati identificativi dell'offerente, 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 (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 una società andrà indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA dell'impresa nonché il nome del legale rappresentante;

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) la descrizione del bene ed 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 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;

i) l'importo versato a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, che dovrà risultare accreditato sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

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 di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, dell'art. 13 DM 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal menzionato DM;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;

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

q) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

r) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

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

c) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

d) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta;

e) pagamento del bollo. L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

\* \* \*

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore delle vendite **IBAN IT 71 X 03069 11884 10000010203** intestato a **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**, causale: "Cauzione Esecuzione Immobiliare Tribunale di Perugia n. 116/2018"; **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 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;
- L'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo 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 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;
- Salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- **In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione.**
- Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega o nel presente avviso saranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

#### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E DISCIPLINA DELLA GARA SUCCESSIVA ALLE OFFERTE**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. 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 proprio studio legale, in Perugia, Via XX Settembre, 76. L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 10 dicembre 2024 ore 10:30 attraverso il Portale del gestore della vendita ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)). La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora sopra indicati, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte 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, 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 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 al prezzo base, si opera come segue:

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

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

Qualora per l'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; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

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

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

1. 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.
2. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
3. 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.
4. 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;
5. 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.
6. 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.

### **ULTERIORI DISPOSIZIONI**

7. 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.
8. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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.

9. 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;
10. Le disposizioni della L. 47/1985 e del DL 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;
11. Si evidenzia inoltre che:
  - a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c. a cura e spese della procedura;
  - b) 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;
  - c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
12. Il presente avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima note integrative e all'ordinanza di delega verrà senz'altro pubblicato: a) sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine di 120 giorni dalla presentazione delle offerte come indicato nel prospetto di cui all'ordinanza di vendita; sopra indicato. b) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione, nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.
13. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode (vedi recapiti sopra indicati) o dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia a chiunque vi abbia interesse.
14. 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 proprio studio.
15. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, lì 10/09/2024

La Professionista Delegata  
Avv. Silvia Germini