



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. **143/2017** R.G. ES. IMM.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Franco Colonna

CREDITORE PROCEDENTE: BCC NPLS 2022 Srl e per essa la mandataria DOVALUE SPA

DEBITORE ESECUTATO: (*omissis*)

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Elena Babucci

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Zucchetti Software Giuridico Srl

PIATTAFORMA: www.fallcoaste.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Elena Babucci**, professionista delegato alla vendita *ex art. 591-bis* c.p.c., giusta ordinanza emessa in data 22.10.2020 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Franco COLONNA nella procedura esecutiva R.G. Es. Imm. n. 143/2017, con la quale veniva disposta la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti pignorati con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la modalità asincrona; visto altresì il successivo provvedimento emesso in data 20.10.2022 dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Franco Colonna in sostituzione della Dott.ssa Elena Stramaccioni,

DISPONE

che il giorno

17 DICEMBRE 2024 alle ore 15.30

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto 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 1

DIRITTI POSTI IN VENDITA: Diritto di piena proprietà per la **QUOTA 1/1** spettanti a (*omissis*), sull'immobile a uso abitazione, facente parte di un fabbricato in Condominio di maggiore consistenza, ubicato in Via della Croce n. 9, Frazione di Selci-Lama, Comune di San Giustino (PG).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile è costituito da un appartamento posto al Piano Secondo (sottotetto). L'immobile è composto da: soggiorno-pranzo, camera, bagno e terrazzo. Superficie complessiva mq 62,00.

CONFINI: L'immobile confina con il vano scala Condominiale e con (*omissis*), e sporge sulla via pubblica (Via della Croce) e sulla corte di pertinenza esclusiva, salvo se altri.



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giustino (PG) ed è ivi distinto al: **Foglio 70, Particella 8, Sub. 4**, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale Euro 69,72 - Via della Croce n. 9 - Piano 2.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE: il CTU ha accertato che l'immobile è conforme allo strumento urbanistico-edilizio vigente e che sono state rilasciate dal Comune di San Giustino le seguenti concessioni edilizie:

a) **Licenza Edilizia/D.I.A./Permesso a costruire** 1) Licenza edilizia N. 104/1970 del 12-7-1971; 2) D.I.A. del 25-1-1996 (Prot. OC956) - Pratica N. 22/1996; 3) Permesso a costruire N. 75/2005 del 2-8-2005 - Pratica N. 181/2002; 4) D.I.A. del 18-7-2006 (Prot. 11556) - Pratica N. 204/2006; 5) Permesso a costruire N. 93/2007 del 18-12-2007 - Pratica N. 209/2007.

b) **Abitabilità/Agibilità** - Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di S. Giustino (PG), non risulta in atti alcun certificato di abitabilità/agibilità.

c) **Conformità urbanistica e catastale** - L'immobile, oggetto di esecuzione, è in generale conforme allo strumento urbanistico vigente. Per l'immobile si dovrà eseguire l'aggiornamento catastale per il Catasto Edilizio Urbano al fine di avere una perfetta rispondenza/conformità tra quanto autorizzato dal Comune di San Giustino, quanto effettivamente eseguito e il Catasto. Nella relazione peritale sono stati stimati i costi per l'aggiornamento catastale da porre a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: con relazione datata 21.11.2023 il Custode Giudiziario accertava che i Lotti 1 e 2 risultano liberi da persone, le chiavi di accesso sono nella disponibilità del padre del debitore e dell'esecutato. All'interno sono presenti beni mobili non oggetto di esecuzione.

Valore del compendio immobiliare come stimato: € 61.000,00.

Per le ulteriori informazioni si richiama espressamente il contenuto della Consulenza Tecnica d'Ufficio e della relazione integrativa datata 18.07.2022, entrambe in atti, oltre ai correlati allegati.

LOTTO 2

DIRITTI POSTI IN VENDITA: Diritto di piena proprietà per la **QUOTA 1/1** spettanti a (*omissis*), su un immobile facente parte di un fabbricato in Condominio di maggiore consistenza, ubicato in Via della Croce n. 9, Frazione di Selci-Lama, Comune di San Giustino (PG).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: I locali dell'immobile, posti al Piano Terra, sono adibiti a fondo e ripostiglio. Superficie complessiva mq 13,00.

Il CTU rileva che la porta interna, ubicata a sinistra entrando nel vano scala Condominiale, attualmente consente l'ingresso sia all'Immobile n. 3 (locali del Piano Terra adibiti a fondo e ripostiglio, oggetto di pignoramento), che all'Immobile n. 1 (locali del Piano Terra adibiti a studio e pranzo-soggiorno, oggetto di separazione naturale). Evidenzia altresì che allo stato attuale l'Immobile n. 3 (oggetto di pignoramento) è ancora connesso e comunicante con l'Immobile n. 1 (oggetto di separazione naturale) mediante la porta che collega il locale ripostiglio dell'Immobile n. 3, con il locale studio dell'Immobile n. 1. Inoltre, il CTU evidenzia che anche gli impianti interni (elettrico, idrico e di riscaldamento) posti all'interno dei locali (fondo e ripostiglio) dell'Immobile n. 3 sono gli stessi di quelli facente parte dell'Immobile n. 1. Pertanto,



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

per rendere indipendente e separato l'immobile n. 3, dall'immobile n. 1, è necessario chiudere il vano porta che attualmente consente l'accesso diretto tra i due immobili. La chiusura di tale vano dovrà essere eseguita mediante la costruzione di un muro in laterizio che nella parte interna del locale dell'immobile n. 3 sarà intonacato e tinteggiato. Anche gli impianti interni (elettrico, idrico e di riscaldamento) dell'immobile n. 3 dovranno essere scollegati, separati e resi indipendenti da quelli dell'immobile n. 1. Inoltre, gli impianti interni (elettrico e idrico) dovranno essere rifatti nuovi. Pertanto, tutti i costi necessari per rendere indipendente e separato l'immobile n. 3 (chiusura del vano porta e scollegamento, separazione e rifacimento degli impianti interni), dall'immobile n. 1, vanno posti a totale carico dell'aggiudicatario.

CONFINI: L'immobile confina con la via pubblica (Via della Croce), con il vano scala Condominiale, con (*omissis*), salvo se altri.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giustino (PG) ed è ivi distinto al: **Foglio 70, Particella 8, Sub. 8**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m2, Superficie Catastale 20 m2, Rendita Catastale Euro 29,13 - Via della Croce n. 5 - Piano T.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE: il CTU ha accertato che l'immobile è conforme allo strumento urbanistico-edilizio vigente e che sono state rilasciate dal Comune di San Giustino le seguenti concessioni edilizie:

a) **Licenza Edilizia/D.I.A./Permesso a costruire** - 1) Licenza edilizia N. 104/1970 del 12-7-1971; 2) D.I.A. del 25-1-1996 (Prot. OC956) - Pratica N. 22/1996; 3) Permesso a costruire N. 75/2005 del 2-8-2005 - Pratica N. 181/2002; 4) D.I.A. del 18-7-2006 (Prot. 11556) - Pratica N. 204/2006; 5) Permesso a costruire N. 93/2007 del 18-12-2007 - Pratica N. 209/2007.

b) **Abitabilità/Agibilità** - Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia e Urbanistica del Comune di S. Giustino (PG), non risulta in atti alcun certificato di abitabilità/agibilità.

c) **Conformità urbanistica e catastale** - L'immobile, oggetto di esecuzione, è in generale conforme allo strumento urbanistico vigente. Per l'immobile si dovrà eseguire l'aggiornamento catastale per il Catasto Edilizio Urbano al fine di avere una perfetta rispondenza/conformità tra quanto autorizzato dal Comune di San Giustino, quanto effettivamente eseguito e il Catasto. Nella relazione peritale sono stati stimati i costi per l'aggiornamento catastale da porre a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: con relazione datata 21.11.2023 il Custode Giudiziario accertava che i Lotti 1 e 2 risultano liberi da persone, le chiavi di accesso sono nella disponibilità del padre del debitore e dell'esecutato. All'interno sono presenti beni mobili non oggetto di esecuzione.

Valore del compendio immobiliare come stimato: € 3.500,00.

Per le ulteriori informazioni si richiama espressamente il contenuto della Consulenza Tecnica d'Ufficio e della relazione integrativa datata 18.07.2022, entrambe in atti, oltre ai correlati allegati.

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita ai seguenti prezzi base, come rideterminati dall'Ill.mo G.E. con il citato provvedimento del 20.10.2022 e di cui all'esperimento di vendita del 05.09.2023, sospeso all'esito della verifica su Cass. Civ. SS.UU. 9479/2023:



LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA (riduzione 25%)
1	€ 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)	€ 41.250,00 (euro quarantunomina duecentocinquanta/00)
2	€ 3.150,00 (euro tremilacentocinquanta/00)	€ 2.362,50 (euro duemilatrecentosessantadue/50)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta**;
2. Le offerte telematiche 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, 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/> (reperibile anche al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).
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>.

L'offerta è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA Zucchetti Software Giuridico Srl, tramite la piattaforma www.falcoaste.it**; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione *documenti, portale delle vendite pubbliche*, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

1. 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Si applicano in ogni caso le disposizioni contenute negli articoli 12, 13 e 14 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

2. L'offerta telematica, 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



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

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 l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

3. L'offerta telematica dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito nel Decreto:
 - 3.1. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Inoltre, se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto (ad es. una società) occorrerà indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, e dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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.
 - 3.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - 3.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - 3.4. l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
 - 3.5. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - 3.6. la descrizione del bene;
 - 3.7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 3.8. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - 3.9. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - 3.10. l'importo versato a titolo di **cauzione**;
 - 3.11. 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;
 - 3.12. la data, l'orario e il numero di **CRO del bonifico** effettuato per il versamento della **cauzione**, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico stesso);
 - 3.13. 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;
 - 3.14. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ricevere le comunicazioni di rito;

3.15. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto 26.02.2015, n. 32.

4. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad euro 16,00); il presentatore di norma deve procedere al **pagamento del bollo digitale** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista; 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.
5. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT 69 S 03069 11885 100000001972

BENEFICIARIO: Zucchetti Software Giuridico Srl

BANCA: Banca Intesa Sanpaolo Spa

CAUSALE: Avv. Elena Babucci - Asta del 17.12.2024 ore 15.30 - Versamento Cauzione

6. 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**.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

7. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
 - 7.1. il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche 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;
 - 7.2. il Professionista Delegato, referente della procedura, provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nell'avviso di vendita;
 - 7.3. il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, 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**:

8. 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.
9. Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'**unica offerta** è inferiore (nei limiti di un quarto) al



prezzo base, si opererà come segue:

- 12.1 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;
 - 12.2 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;
 - 12.3 qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
10. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'offerta unica è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:
- 10.1. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - 10.2. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **PLURALITÀ DI OFFERTE**:

11. 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 e partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.
12. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:
 - € 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a 15.000,00;
 - € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;
 - € 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;
 - € 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;
 - € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;
 - € 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;
 - € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;
 - € 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.
13. 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.**
14. 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:
 - 14.1. **il bene sarà senz'altro aggiudicato** 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;

14.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base:

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

CONDIZIONI DI VENDITA

15. 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.
16. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
17. 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
18. 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 assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
19. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello di seguito indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
20. 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 Professionista 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 Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione.
Il Professionista 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.
21. Salvo quanto previsto al punto successivo, **il saldo 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.

22. 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.
23. 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.

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.

24. 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 Professionista Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

ULTERIORI PRECISAZIONI

25. 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.



26. 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; che 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.
27. 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.
28. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a **cura e spese della procedura**.
29. 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; qualora l'aggiudicatario lo richieda, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
30. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a **carico dell'aggiudicatario**.
31. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità on line, oltre che sui siti internet ove è stata effettuata la pubblicità (<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net - www.portaleaste.com - www.asteimmobili.it - www.publicomonline.it - www.perugiatoday.it - www.ivgumbria.com), nonché sul magazine mensile delle aste immobiliari di Perugia "Newspaper Aste".
32. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
33. Tutte le attività che, a norma degli artt. 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 VIA BRIGANTI, 93 - 06127 - PERUGIA (PG).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

34. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:
 - 37.1 pubblicazione 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. indicato nell'ordinanza di vendita;
 - 37.2 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



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

35. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie): numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'Esecuzione; nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di apertura delle buste pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.
36. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode Giudiziario. Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di vendita, ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il **Custode Giudiziario** Istituto Vendite Giudiziarie - Distretto Corte d'Appello di Perugia (tel. 075.5913525 oppure al numero verde 075.3759748 dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45; e-mail: visite@ivgumbria.com - ivg@ivgumbria.com) o dal **Professionista Delegato Avv. Elena Babucci** (tel. e Fax 075.9661560 - e-mail: avv.elenababucci@gmail.com).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le condizioni previste nell'ordinanza di vendita nonché le vigenti norme di legge.

Perugia, 06.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Babucci