

TRIBUNALE DI PERUGIA
CANCELLERIA CIVILE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.E. 222/2022
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 4766/2023

Il sottoscritto Dott. Alessio Mancini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 01.02.2024 a firma del Giudice Elena Stramaccioni del Tribunale di Perugia,

AVVISA

che il giorno **27 novembre 2024** alle ore **15:30**
tramite piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
EX ART. 24 D.M. 32/015

dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta **dall'Ing. Francesco Malincarne**

LOTTO 1

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posto in vendita il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su tutto il lotto.

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su Villa disposta su due piani, piano terra, piano primo sottotetto.

Il Lotto 1 e' costituito da una villetta disposta su due piani, piano terra e piano primo sottotetto e piccola corte esterna. L'edificio si trova nel Comune di Corciano (PG), in zona collinare denominata Colle della Trinità, in Via Belvedere n.8. La villetta ha struttura portante in cemento armato; per la maggior parte del fabbricato le tinteggiature esterne non sono state realizzate. Le finestre sono in legno, il manto di copertura in coppi. Il bene oggetto di stima e' costituito a piano terra da un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, una camera, due ripostigli, una camera guardaroba, un bagno e un disimpegno; esternamente davanti all'ingresso a piano terra è presente un portico con colonne in cemento armato. Il piano sottotetto al quale si accede mediante una scala interna è costituito da un disimpegno, due locali soffitta, un bagno e un balcone. Internamente i locali hanno pavimento per la maggior parte in parquet. L'altezza interna utile al piano terra e' compresa fra 2,70 metri e 2,78 metri. L'altezza interna utile al piano primo sottotetto e' compresa fra 1,35 metri e 2,58 metri. E' presente impianto di riscaldamento con termosifoni, impianto elettrico, di illuminazione e idrico. Lo stato di conservazione del fabbricato è buono anche se principalmente si rileva che sono presenti macchie di infiltrazioni in bagno al piano terra e al livello superiore il parapetto del balcone ha l'intonaco disgregato

DATI CATASTALI:

Lotto 1 – Villa - individuata al Foglio 30 part. 338 Catasto dei Fabbricati del Comune di Corciano (PG). categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 euro, indirizzo catastale: Via Belvedere, piano: Piano T-1,

CONFINI: Il Lotto 1 confina a NordEst con Part.337, a SudEst con Part.1485, a SudOvest con Part.278 al Catasto Terreni Comune di Corciano.

CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Da quanto rilevato da consulenza tecnica e accesso atti effettuati presso gli Uffici Pubblici del Comune di Corciano il Lotto 1 è stato costruito con Concessione Edilizia Prot.4753 Pratica n.7727/bis data 4 maggio 1993. Dalla ricerca fra i documenti conservati presso gli Uffici anzidetti per il Lotto 1 non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

Il bene Lotto 1 risulta all'interno del Piano Regolatore Parte Strutturale del Comune di Corciano in zona 'Insediamenti esistenti che non rivestono carattere storico' e in zona Bs 'Aree di completamento in ambito collinare' nella Parte Operativa dello stesso.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Non ci sono gravami non eliminabili dalla procedura relativi al Lotto 1.

STATO DI OCCUPAZIONE:

occupato dal comproprietario, al momento non sono stati presentati contratti di locazioni opponibili.

Valore di perizia: € 210.240,000 (duecentodiecimiladuecentoquaranta/00).

PREZZO BASE D'ASTA: € 157.680,00 (centocinquantasettemilaseicentoottanta/00)

Offerta minima (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta): € 118.260,00 (centodiciottomiladuecentosessanta/00)

LOTTO 2**DESCRIZIONE**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 Villa disposta su tre piani, piano seminterrato sottostrada, piano terra, piano primo sottotetto con terreno adiacente.

Il Lotto 2 e' costituito da una villetta disposta su tre piani, piano seminterrato, piano terra e piano primo sottotetto e da un terreno adiacente. L'edificio si trova nel Comune di Perugia (PG), in Via Colle della Lombarda n.19-21. Il fabbricato esternamente è in parte tinteggiato di colore chiaro, in parte rivestito con mattoni in alcune zone, con pietra in altre. Le finestre sono in legno, il manto di copertura in coppi. Il bene oggetto di stima e' costituito a piano seminterrato sottostrada da due locali cantina, due locali fondo, tre disimpegni, un ripostiglio, un bagno, due locali garage. A piano terra si trovano tre camere, due bagni, due disimpegni, una cucina, una sala pranzo, un soggiorno, due terrazze e un portico di ingresso. Al piano primo sottotetto si trovano due locali

soffitta, un bagno, e tre locali sottotetto. Al centro del fabbricato si trova una scala di collegamento dei diversi piani. Internamente i locali hanno pavimento in ceramica. L'altezza interna utile al piano seminterrato sottostrada e' compresa fra 2,30 metri e 2,48 metri. L'altezza interna utile al piano terra e' compresa fra 2,70 metri e 2,73 metri. L'altezza interna utile al piano primo sottotetto e' compresa fra 0,10 metri e 2,95 metri. E' presente impianto di riscaldamento con termosifoni, impianto elettrico, di illuminazione e idrico. Lo stato di conservazione del fabbricato è buono anche se principalmente si rileva che sono presenti macchie di infiltrazioni in bagno al piano terra. Il terreno circostante contiene alcuni piccoli locali utilizzati per la rimessa degli attrezzi.

DATI CATASTALI:

Lotto 2 – Villa con terreno adiacente - individuati rispettivamente al Foglio 248 part. 6126 Sub.2,3,4,5,6 Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia (PG) e al Foglio 248 part. 735 Catasto dei Terreni del Comune di Perugia (PG).

CONFINI: Il Lotto 2 confina a NordEst con Part.5884, a SudEst con Part.828-371-829, a SudOvest con Part.1053 , a NordOvest con Part.6016 al Catasto Terreni Comune di Perugia.

CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Da quanto rilevato da consulenza tecnica e accesso atti effettuati presso gli Uffici Pubblici del Comune di Perugia il Lotto 2 è stato costruito con Concessione Edilizia n.998 Prot.19261 data 31 Agosto 1971, Concessione Edilizia in variante n.197 Prot.38488 data 19 Febbraio 1973 e con Permesso a costruire a sanatoria n.539 del 3 Settembre 2012. Dalla ricerca fra i documenti conservati presso gli Uffici anzidetti per il Lotto 2 è stato rinvenuto il certificato di agibilità Prot.12953 del 2 Aprile 1973 e il certificato di agibilità n.584 del 9 Dicembre 2013.

Il bene Lotto 2 risulta all'interno del Piano Regolatore del Comune di Perugia in zona B1 'Zona di completamento' Art.118 del TUNA.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Non ci sono gravami non eliminabili dalla procedura relativi al Lotto 2

STATO DI OCCUPAZIONE:

occupato dall'esecutato, al momento non sono stati presentati contratti di locazioni opponibili.

Valore di perizia: € 481.000,00 (euro quattrocentoottantaunomila/00).

PREZZO BASE D'ASTA € 360.750,00 (euro trecentosessantamilasettecentocinquanta/00)

Offerta minima (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta): € 270.563,00 (duecentosettantamilacinquecentosessantatre/00)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) L'offerta telematica dovrà risultare depositata entro le ore **12:00** del giorno antecedente l'asta.

2) Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del **Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015**, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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>.

4) Che 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.

5) 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 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 antecedente l'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

In sintesi, l'offerta telematica dovrà quindi:

- essere redatta mediante il software di cui al punto 3 del presente avviso;
- essere sottoscritta con firma digitale del presentatore;
- essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata alla PEC dedicata del Ministero: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

6) L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà **contenere**, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. 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;
 - l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 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);
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
 - precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- 7) 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; 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 alleggerà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.
- 8) La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della Vendita, di seguito indicato: **IBAN: IT93B0326822300052849400440 intestato a Aste Giudiziarie Inlinea spa presso Banca Sella Spa con causale "Procedura RG n. 4766/2023 Tribunale di Perugia – cauzione"**.
- 9) 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 (dieci per cento) per cento del prezzo offerto;

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

- 10) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- 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;
 - 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, 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.

11) In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica sincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- 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.

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

- 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.

12) 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;

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.

13) 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.

14) 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.

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, depositando 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) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzioni sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà

comunicato tempestivamente dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali oneri dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

20) 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.

21) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 24), 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;

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);

22) 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;

23) 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 di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

24) 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.

25) 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.

26) 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.

27) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

ULTERIORI PRECISAZIONI

28) 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.

29) 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.

30) 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.

31) 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

32) Che, 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;

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

34) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

35) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziario, ove nominato, a chiunque vi abbia interesse.

36) Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.

37) Che, in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa

liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

38) Della vendita dovrà essere data **pubblica notizia** mediante:

- 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.,
- 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, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie): a. numero di ruolo della procedura di divisione; b. nome del Giudice; c. nome del custode ove nominato 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 – - Sito internet);

39) Il Professionista Delegato provvederà alla notificazione della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti.

40) nel caso si tratti di primo tentativo di vendita, termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita termine ex art. 591 c.p.c. non inferiore a sessanta e non superiore a novanta ex art. 591 c.p.c.

41) Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo della procedura provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- a comunicare altresì all'aggiudicatario, entro il medesimo termine, che egli, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere, previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, comma 4, c.p.c., senza indugio al giudice unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile; - ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti - a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura; - nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, a fissare immediatamente e nel termine sopra indicato, e comunque non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente, ulteriori esperimenti di vendita, da espletarsi tutti con le stesse

modalità e senza incanto, provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita, e comunque al termine della durata dell'incarico come sopra indicata, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

- a comunicare al Custode l'avvenuta aggiudicazione definitiva.

42) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line; maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **custode giudiziario IVG – Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia** (tel: 075/5913525 oppure al numero verde 800417800 (dal lun. al ven. 8.45 alle 12.45), email: visite@ivgumbria.com) o dalla Cancelleria delle Esecuzione del Tribunale di Perugia.

43) Ai sensi dell'art. 4, comma 4-bis, D.L. 3 maggio 2016 n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119 la richiesta di visita Lotto di cui all'articolo 560 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;

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

ASSISTENZA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE

45) Per ulteriori informazioni è possibile contattare lo staff di Aste Giudiziarie Inlinea spa telefonicamente al numero 0586 20141 dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 o tramite posta elettronica all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it. - www.astetelematiche.it.

Perugia, 23 settembre 2024

Il Professionista Delegato
Dott. Alessio Mancini

