

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**R.G.E. 297/2015**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni**

**Creditore procedente: OMISSIS**

**Debitore esecutato: OMISSIS**

**Professionista delegato: Avv. Elisabetta Becherini**

**Gestore della vendita telematica: Astalegale.net**



**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Elisabetta Becherini, Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 16 aprile 2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia e successive ordinanze del 14 settembre 2021, 17 novembre 2022, 8 maggio 2023 e 10 aprile 2024;

**PREMESSO**

- con ordinanza del 16 aprile 2019 il G.E. ha disposto la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., con modalità telematiche ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c., secondo la modalità asincrona per l'eventuale gara tra gli offerenti;
- con provvedimento del 17 settembre 2019 il G.E., disponendo sull'istanza avanzata dal sottoscritto Professionista delegato, ha disposto procedersi alla vendita mediante accorpamento dei lotti;
- con ordinanza del 17 novembre 2022 il G.E. ha rimesso gli atti al Professionista delegato per nuovi esperimenti di vendita, rinnovando tutte le deleghe allo stesso già conferite;
- con successivi provvedimenti in data 8 maggio 2023 e 10 aprile 2024, il G.E. ha disposto la prosecuzione della procedura esecutiva e delle operazioni delegate di vendita secondo le modalità e condizioni già in atti.

Tanto premesso, il Professionista delegato

**AVVISA**

che il giorno **17 DICEMBRE 2024 ORE 12:00** presso il proprio studio in Bastia Umbra (PG), Via Alessandro Volta n.4 si darà luogo alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. del lotto appreso descritto e al prezzo base ivi indicato; 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

che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** (sono stati accorpati il lotto n.1 ed il lotto n.2 come da ordinanza del 17.09.2019 di cui in premessa).

DIRITTO POSTO IN VENDITA: quota di 1/1 (un primo) del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

DESCRIZIONE: Gubbio (PG) sul Monte Ingino, a circa 50 (cinquanta) metri lineari dalla Basilica di S. Ubaldo, con ampia vista a sud verso la città di Gubbio e la pianura circostante, intero fabbricato disposto su quattro livelli parzialmente interrati (T, S1, S2, S3), con il piano terra posto al livello stradale, con sovrastanti due locali rispettivamente adibiti a ristorante/pizzeria e bar; nei tre livelli sottostanti sono ubicati un ristorante panoramico con bar, cucina e magazzini, celle frigorifere e dispensa, servizi igienici ed un appartamento e precisamente:

**A** - LOCALE AD USO COMMERCIALE ADIBITO A BAR/CAFFE' di mq.72 (settantadue), ubicato al livello stradale;

**B1** - LOCALE ADIBITO A RISTORANTE/PIZZERIA, posto al piano terra, della superficie di circa mq.131, con terrazza panoramica di mq.42;

**B2** - LOCALI ADIBITI A SALA RISTORANTE PANORAMICO, bar, cucina, passaggio in comunicazione con il bene B3, rampe di scale interne di comunicazione con i livelli sottostanti, ubicati al piano primo sottostrada, della superficie complessiva di circa mq.503, con terrazza di mq.45 e terrazza panoramica di mq.29;

**B3** - LOCALI posti al piano primo sottostrada, in successione tra loro, della superficie complessiva di circa mq.162, adibiti a magazzino, dispensa con celle frigorifere ad uso di entrambe le cucine comprese nei beni B1 e B2;

**B4** - LOCALI adibiti a servizi igienici, guardaroba e magazzini, posti al piano secondo sottostrada, della superficie complessiva di circa mq.68;

**B5** - N.6 LOCALI di cui n.4 adibiti a magazzino della superficie di mq.66, e n.2 adibiti a locali tecnici della superficie di mq.28, posti al piano terzo sottostrada;

**C** - APPARTAMENTO ad uso civile abitazione della superficie catastale di mq.102 posto al piano secondo sottostrada.

La Relazione tecnica di stima precisa che il tutto è ricadente all'interno dell'ente urbano dal quale è possibile raggiungere i vari livelli attraverso rampe esterne.

CONFINI: Comune di Gubbio (PG) a più lati, Via pubblica, omissis.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il tutto risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio (PG)** come segue:

**Foglio 166 particella 89 subalterno 3**, Piano S1-T-S2-S3, Categoria D/2, Rendita Euro 9.402,00;

**Foglio 166 particella 89 subalterno 4**, S1-T, Categoria D/2, Rendita Euro 2.940,00;

si precisa che le citate particelle 89 subalterno 3 e 89 subalterno 4 derivano dalla soppressione della particella 89 subalterno 1, in virtù di variazione del 28.01.2009, Prot. n.PG0031785 - divisione - cambio di destinazione (n.2319.1/2019);

**Foglio 166 particella 89 subalterno 2**, Piano S2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq.102, Totale escluse aree scoperte mq.102, Rendita Euro 296,96.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: dall'ultimo verbale del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato dall'esecutata; in ogni caso si rimanda alla Relazione di stima al capitolo "stato di possesso del bene e controversie".

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: nessuno; si rimanda per completezza a quanto indicato nella Relazione tecnica di stima nel paragrafo "altre informazioni per l'acquirente".

### REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

#### 1) aspetti urbanistici

Dalla Relazione tecnica di stima (del 22.02.2017) emerge che ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Gubbio le aree in cui ricadono tutti i beni in oggetto risultano così classificate:

sistema naturalistico ambientale di cui al:

- Titolo II capo III – componente naturalistica ambientale, regolamentato dalle NTA/Prg parte strutturale, art. 55: in parte "aree boscate";
- Titolo II capo IV – parco dei Tre Monti regolamentato dalle NTA/Prg parte strutturale, artt. 61, 62, 63, 64, 65;

spazio rurale di cui Titolo VII capo II – disciplina delle componenti relative all'uso del suolo regolamentato dalle NTA/Prg parte strutturale art. 151: in parte "area di particolare valore storico-paesaggistico".

Quanto in oggetto risulta assoggettato ai seguenti vincoli:

- Regolamento comunale per l'attività edilizia;
- Disposizioni per la tutela dei paesaggio ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, artt. 136, 142;
- Area boscata e fascio di transizione delle aree boscate ai sensi della L.R. 1/2015 art. 85;
- Aree ed immobili non subordinati all'approvazione del Piano Attuativo;
- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267/1923.

#### 2) titoli edilizi

In relazione ai beni oggetto di vendita, come da perizia di stima cui si rimanda, risultano rilasciati dal Comune di Gubbio (PG) i seguenti titoli autorizzativi:

- Condoni edilizi ai sensi della Legge 47 del 28.02.1985 e successive concessioni edilizie in sanatoria n.87 (pratica n.31457) e n.88 (pratica n.31459) del 21.11.1989;
- Concessione edilizia n.482 del 29.12.1995: variante n.1 in corso d'opera alla concessione edilizia n.16 del 19.01.1993;
- Concessione edilizia n.192/1999;

- Autorizzazione ambientale n.177/2002;
- Concessione edilizia n.466/2002 in variante alla concessione edilizia n.192/1999;
- Permesso di costruire n.206/2007 del 13.07.2006;
- Autorizzazione ambientale n.125/2008 del 31.12.2008;
- Permesso di costruire n.276/2008 del 31.12.2008 in variante;
- Comunicazione di fine lavori n.2392 del 21.01.2009;
- Certificato di agibilità n.117/2009 del 01.07.2009, rilasciato solo per la particella 89 subalterno 4. Il CTU riferisce di non avere reperito la certificazione di agibilità relativa alle altre unità immobiliari che occorrerà richiedere a cura e spese dell'acquirente, come meglio evidenziato nella perizia di stima cui si rimanda.

#### CONFORMITA' CATASTALE

La Relazione tecnica di stima, che si richiama, evidenzia che le planimetrie catastali dei singoli beni sono corrispondenti allo stato attuale (riferito alla data della redazione della perizia stessa) alla documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Gualdo Tadino.

#### SPESE CONDOMINIALI

I beni immobili oggetto di vendita non sono oggetto di organizzazione condominiale e non sono stati quindi rilevati millesimi di parti comuni (cft. Perizia di stima).

❖ ❖ ❖ ❖ ❖ ❖ ❖

Valore immobili da perizia: Euro 999.000,00 (NOVECENNONOVANTANOVEMILA/00)

<b>PREZZO</b>	<b>BASE</b>	<b>DI</b>	<b>EURO</b>	<b>749.250,00</b>
<b>(SETTECENTOQUARANTANOVEMILADUECENTOCINQUANTA/00)</b>				

Offerta	minima	Euro		561.937,50
<b>(CINQUECENTOESSANTUNMILANOVECENTOTRENTASETTE/50)</b>				

Rilancio minimo Euro 10.000,00 (diecimila/00)

TERMINE PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: ore 12:00 del 16 dicembre 2024;

APERTURA BUSTE CONTENENTI LE OFFERTE TELEMATICHE: ore 12:00 del 17 dicembre 2024.

❖ ❖ ❖ ❖ ❖ ❖ ❖

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

1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.

2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>; **la domanda va presentata in bollo da Euro 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia allegando l'apposita ricevuta;**

**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 ([www.venditegiudiziarie.it](http://www.venditegiudiziarie.it)) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

**4)** L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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.

**5)** Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente 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>.

**6)** Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

**7)** L'offerta dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

**a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

**b)** I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c)** L'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di  $\frac{1}{4}$  (un quarto);

**d)** L'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

**e)** 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 citato Tribunale di Perugia.

f) Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che **non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 (centoventi)** dalla data di aggiudicazione.

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

**8) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al Gestore delle Vendite Astalegale.net IBAN: IT75 A032 6822 3000 5213 6399 670 specificando nella causale: “versamento cauzione RGE 297/2015, asta del ..... “**

**9) la cauzione, a pena di inefficacia dell'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) del prezzo offerto.**

Il mancato accredito del bonifico sul conto sopra indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione “versamento cauzione” e la copia della contabile deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Al termine della gara, le cauzioni saranno restituite, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call center al numero 848 780013, dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

**10)** 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.

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

**11)** 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.

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

**13)** Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso di vendita.

**14)** Il professionista delegato 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 indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

***In caso di offerta unica:***

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

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

- qualora specifiche 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 asincrona, 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.

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 (settantadue) 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; I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a : € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001;

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (per un totale di ulteriori 90 minuti);

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

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

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

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

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

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

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

**15)** 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, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**16)** 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 eventuali 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.

**17)** 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.n. .... 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.

#### **SPESE**

**18)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 15.10.2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà immediatamente dopo l'aggiudicazione comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

#### **SALDO PREZZO**

**19)** Il prezzo di aggiudicazione - anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. (dedotta la cauzione prestata) - e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

**20)** Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato 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), 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

**21)** 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.

**22)** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

**23)** 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.

**24)** 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.

**25)** 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.

**26)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate come da ordinanza.

**27)** Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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;

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

**29)** 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.

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

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

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

33) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

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.;

2) pubblicità internet 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 di un avviso contenente le seguenti informazioni:

a) numero di ruolo della procedura;

b) nome del Giudice dell'esecuzione;

c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

j) modalità della vendita (telematica asincrona);

k) ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;

l) termine per la presentazione delle offerte per la vendita;

m) data, luogo ed ora fissata per la vendita;

n) orario di apertura delle buste;

o) Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato Avv. Elisabetta Becherini con studio in Bastia Umbra (PG), Via A. Volta n.4, Tel. 0758010686, mobile 3357074126; sul sito internet [www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it), nel link "www.asteimmobili.it" che si trova sotto la voce "vendite giudiziarie"; sul sito del gestore della vendita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visitare il bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito: <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode nominato per la procedura, Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) , Tel 075 5913525) o presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Elisabetta Becherini, Via A. Volta n. 4 Bastia Umbra (PG), Tel. 075 8010686 – Mobile 335 7074126.

**34)** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge e si rinvia all'ordinanza del 16 aprile 2019.

Perugia, 1° settembre 2024

Avv. Elisabetta Becherini