

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 254/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Franco Colonna

Creditore procedente: Juliet S.p.a.

Debitore esecutato: ...omissis...

Professionista delegato: Dott. Andrea Petterini

Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Perugia

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Andrea Petterini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 22.07.2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Carla Stroppa

AVVISA

che il giorno **MARTEDÌ 10 DICEMBRE 2024 ALLE ORE 10:00** si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. del lotto appresso 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 gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà esclusiva su complesso immobiliare (fabbricati e terreno pertinenziale) destinato all'allevamento di galline ovaiole in comune di Gualdo Tadino, loc. San Lazzaro – Casa Ribacchi, censito come segue:

Comune di Gualdo Tadino								
Lotto	Cat.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superf. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
U	T	27	12	Semin	2	2.100	6,51	9,76
U	T	27	656	Semin	2	1.455	4,51	6,76
U	T	27	937	Semin	2	4.260	13,20	19,80
Lotto	Cat.	Fg.	Part. /Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat. (mq)	R.C. (€)
U	F	27	658/2	D/10	/	/	/	3.424
U	F	27	658/6	D/10	/	/	/	1.396

Il classamento e la rendita catastale delle unità immobiliari part. 658/2 e part. 658/6 sono proposti ai sensi del D.M. 701/94.
La part. 658 del C.F. è formata dalle 2 unità immobiliari pignorate e dalla part. 658/5, bene comune non censibile a tutti i subb.; la part. 658 è individuata al C.T. con il medesimo mappale (E.U. di 20.517 mq), anch'esso riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.
Confini: <i>omissis, omissis, omissis</i> , salvo altri.

Il complesso immobiliare destinato all'allevamento di galline ovaiole è ubicato in loc. San Lazzaro - Casa Ribacchi a circa 3,5 km a nord dal centro di Gualdo Tadino; il complesso, posizionato a circa 1 km dall'uscita Gualdo Tadino Nord della variante della strada statale 3, è facilmente raggiungibile percorrendo la strada provinciale 241 e da questa deviando su via Torre dei Belli una cui diramazione asfaltata conduce fino alla proprietà; tale diramazione è individuata in mappa con la part. 657 e su essa è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile di cui all'atto notaio Napolitano n. 32503 del 22.7.2010 trascritto il 30.7.2010 al n. 12602 contro *omissis* e a favore di *omissis*.

L'attuale ditta esecutata ha acquistato la proprietà con l'atto Napolitano n. 32503 del 22.7.2010 trascritto il 30.7.2010 al n. 12601; al tempo sui terreni, aventi la stessa superficie di quella attuale (28.332 mq compreso il sedime dei fabbricati), insistevano dei vecchi edifici zootecnici destinati all'allevamento di suini realizzati negli anni '70. In seguito, sono stati avviati lavori per la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di tre grandi capannoni di 1.683 mq ciascuno (dimensioni 99 x 17 m) con altezza in gronda di 2,50 m e 4,60 m al colmo (leggermente più grande quello a ovest per la presenza di un corpo in aderenza per servizi di 25 mq e una tettoia di 14 mq); tra i capannoni erano previsti due corridoi di collegamento di 5 mq ciascuno. Di questi capannoni però ne è stato costruito nel 2012 per intero solo uno (quello ad ovest – sub. 2), mentre di quello centrale ne è stata realizzata nel 2018 solo una porzione di 698 mq (sub. 6) con il corridoio di collegamento al capannone ovest; della rimanente porzione del capannone centrale e dell'intero capannone est sono presenti solo le fondazioni, i pilastri in c.a. e parte delle tamponature laterali la cui costruzione risale presumibilmente al 2012.

L'allevamento è attualmente funzionante; le galline sono allevate a terra su lettiera di superficie pari a circa il 33% del totale con posatoio su grigliato inclinato con mangiatoie e abbeveratoi; l'ovideposizione avviene su un nido metallico con trasportatore per convogliare le uova ai locali di servizio posizionati sul lato nord dei due capannoni; l'alimentazione è garantita attraverso distribuzione automatica da due silos; l'approvvigionamento idrico per l'allevamento e per uso igienico avviene attraverso attingimento da un vicino corso d'acqua previa autorizzazione con cisterne di accumulo; lo smaltimento della pollina avviene invece attraverso trasporto su automezzi esternamente all'azienda, così come quello delle carcasse degli animali morti e delle uova non commerciabili; gli scarichi dei servizi igienici avviene tramite allaccio alla fognatura comunale.

Il terreno, di 28.332 mq compreso il sedime dei fabbricati, ha giacitura pianeggiante e buone caratteristiche di fertilità naturale. È da considerare pertinenza dei fabbricati. Il terreno è in parte carrabile con massiciata in pietrisco e in parte incolto. Lungo il confine è presente una recinzione metallica in cattive condizioni.

Si precisa che al CTU non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e succ. modd.

Le dimensioni dei beni (superficie commerciale comprensiva dei muri interni ed esterni e altezza) sono le seguenti:

Destinazione		Superficie commerciale (mq)	Altezza (m)
Capannone ovest	Corpo principale	1.683	4,60-2,50
	Corpo in aderenza	25	3,20-2,50
	Tettoia	14	3,30-2,80
Corridoio di collegamento tra capannone ovest e centrale		5	2,50
Capannone centrale	Parte ultimata	698	4,60-2,50
	Area parte non ultimata	985	4,60-2,50
Area corridoio di collegamento tra capannone centrale e est (non costruito)		5	2,50
Area capannone est non ultimato		1.683	4,60-2,50
Terreno pertinenziale di 28.332 mq (compreso sedime)	Ai capannoni ultimati	13.332	-
	Ai capannoni non ultimati	15.000	-

Risulta il rilascio dei seguenti titoli abilitativi e sanitari a nome della società esecutata avvenuto dopo l'acquisto della proprietà nel 2010:

- D.I.A. n. 155 del 15.10.2010 per rimozione e smantellamento copertura in lastre di fibra di amianto su immobili già destinati ad allevamento di suini e allo stato di fatto in disuso (stralcio alla richiesta di P.d.C. presentata il 7.4.2010 prot. n. 9771);
- P.d.C. n. 76 del 15.6.2011 per demolizione e ricostruzione di un complesso agricolo costituito da immobili originariamente destinati ad allevamento di suini e da destinare ad allevamento avicolo in variante alla D.I.A. n. 155 del 15.10.2010; il permesso riguarda la ristrutturazione del preesistente complesso zootecnico per suini realizzato con L.E. n. 36 e n. 36bis del 1973 con la costruzione di tre nuovi capannoni di 1.683 mq ciascuno destinati all'allevamento di galline ovaiole (denominati n. 1 – ovest -, n. 2 – centrale - e n. 3 - est) con accessori in aderenza al capannone ovest;
- P.d.C. in sanatoria n. 23 del 19.4.2013 ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.21/04 per demolizione delle murature dei precedenti capannoni e costruzione di nuove murature perimetrali; all'esito del P.d.C n. 76/11 del P.d.C. n. 23/13, la società esecutata ha realizzato solo il capannone

ovest mentre per i capannoni centrale e est i lavori si sono interrotti allo stadio di fondazioni, pilastri in c.a. e parte delle tamponature laterali;

- Agibilità del 27.8.2015 per capannone ovest;
- P.d.C. n. 59 del 14.12.2017 per opere non ultimate nei termini; questo permesso si riferisce ai capannoni centrale e est, già autorizzati con i precedenti titoli abilitativi, ma, a differenza di quello a ovest, non ultimati; a seguito del rilascio di questo titolo abilitativo la società eseguita ha ultimato però solo una porzione del capannone centrale della superficie di 698 mq.

Nel vigente PRG parte strutturale gli immobili ricadono in Zona E3 - aree di particolare interesse agricolo.

Parte degli immobili è vincolata come Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del D.lgs. 42/2004, art.142, c.1, lett. c.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dalla ditta eseguita. All'interno sono presenti beni mobili non oggetto di esecuzione.

Prezzo base d'asta: € 191.742,19 (Euro centonovantunomilasettecentoquarantadue/19)

Offerta minima: € 143.806,64 (Euro centoquarantatremilaottocentosei/64)

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00

MODALITA' 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 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 <http://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) 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.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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 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 Tribunale di Perugia;
- f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto

che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) La cauzione, di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a ASTALEGALE.NET SPA avente il seguente iban: **IT75A0326822300052136399670** specificando nella causale del bonifico “*Cauzione E.I. 254/2017 Tribunale di Perugia – lotto unico*”. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

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.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

11) Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate, aprirà le buste e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

12) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando.

13) Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

14) Modalità:

****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 del prezzo base si opera come segue:

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

****In caso di pluralità di offerte:***

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (cioè 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 comparizione 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: 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.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 15)** Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 16)** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 17)** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- 18)** 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.

SPESE

19) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

SALDO PREZZO

20) 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.

21) 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 dovrà 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.

22) 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.

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 quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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 decreto del Presidente della Repubblica 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) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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.

27) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

28) 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.

29) Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15.10.2015 n. 227.

30) Le disposizioni delle leggi n. 47/1985, n. 724/94 e n. 326/03 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

31) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità

(www.astalegale.net, www.tribunale.perugia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.perugiatoday.it).

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

33) 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

34) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita 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 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;

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

Foligno, 3 settembre 2024

Il professionista delegato

Dott. Andrea Petterini