

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 21/2023  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA LAVANGA ROSA  
PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT.SSA ROSSANA INSERRA

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Dott.ssa. Rossana Inserra delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di vendita del 18.01.2024 a firma del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Perugia Dott.ssa Elena Stramaccioni,

**AVVISA**

che il **giorno 21 Gennaio 2025 alle ore 10:30** presso il proprio studio in Via Archimede 3 Fraz. Ponte San Giovanni (PG), tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona ex art. 24 D.M. n. 32/2015 con gara in caso di più offerenti, del seguente compendio immobiliare:

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO NR. 1:** diritti di piena proprietà per il 100% in comune di Perugia frazione Casa del Diavolo strada Tiberina Nord n. 203 di compendio immobiliare rappresentato da lotto di terreno con entrostante fabbricato abitativo, cielo-terra, in un lato in aderenza ad altro edificio, costituito al piano interrato da locale cantina/magazzino; al piano terra da ingresso/soggiorno, salone rustico con cucina, salone rustico con caminetto, camera/studio, bagno, magazzino, ripostiglio, lavanderia, garage e tettoia nel retro; al piano primo (accessibile da scala interna) n. 5 camere, n. 2 bagni ed ampio terrazzo; al piano sottotetto soffitta (su parte dell'edificato); nella corte si rileva manufatto, piano terra ad uso magazzino costituito da n. 2 locali comunicanti, non accatastato; nei registri immobiliari compendio intestato e censito (ad eccezione del manufatto ad uso magazzino non ancora inserito in mappa e quindi non censito) in Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio n. 101, part.IIa n. 133 sub 5; Strada Tiberina Nord; P.T; cat. C/6; cl. 5; cons. mq.35; rendita €. 54,23; foglio n. 101 part.IIa n. 133 sub 6; Strada Tiberina Nord; P.T-1; cat. A/4; cl. 5; cons. vani 10,5; rendita €. 623,62; corte e sedime del fabbricato – particella non indicata nell'atto di pignoramento ma che nella relazione peritale viene ritenuta pertinenza essenziale del compendio in quanto sulla stessa insistono i beni pignorati - censita in Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio n. 101, part.IIa n. 133; ente urbano di ha. 0.06.10 senza rendita.

Nella relazione peritale si legge che, non si rileva conformità tra lo stato dell'immobile abitativo e la documentazione catastale (planimetrie) in quanto al piano interrato non risulta depositata la planimetria della cantina, al piano terra il portico tamponato nel retro non risulta accatastato nell'attuale consistenza, la tettoia nel retro non è inserita in mappa e non è accatastata, al piano sottotetto la soffitta non è accatastata. L'annesso esterno isolato (manufatto ad uso magazzino) non è inserito in mappa e quindi non risulta accatastato.

Stato di manutenzione e conservazione ordinario. Il compendio immobiliare risulta occupato dal debitore esecutato.

Confina con Strada, Tiberina Nord, part.IIa n. omissis, part.IIa n. omissis, part.IIa n. omissis, s.s.a.

Dalla perizia si evince che per tale compendio immobiliare risultano rilasciate una C.E. del 24/09/1951 e successive concessioni edilizie, ma per molte di esse le pratiche non sono state ritrovate nell'archivio comunale. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. In ogni caso, anche per quanto attiene alla situazione urbanistica si rimanda a quanto indicato nella perizia di stima.

**LOTTO NR. 2:** diritti di piena proprietà per il 100% in comune di Perugia comprensorio Monte la Guardia loc. Pieve San Sebastiano vasto appezzamento di terreno agricolo di catastali ha. 7.95.30, unico corpo collinare, forma irregolare, giacitura declive, catastalmente seminativo e bosco attualmente incolto ed in stato di abbandono; nei registri immobiliari il terreno è correttamente intestato e censito in Catasto Terreni del Comune di Perugia,

foglio n. 155, part.IIa n. 51; seminativo; classe 5; ha. 2.73.70; R.D. €. 28,27; R.A. €.25,44;

foglio n. 155 part.IIa n.74; seminativo; classe 5; ha. 2.19.40; R.D. €. 22,66; R.A. €.20,40;

foglio n. 155 part.IIa n. 80; bosco ceduo; classe 3; ha. 3.00.15; R.D. €. 9,30; R.A. €.1,55;

foglio n. 155 part.IIa n. 85; seminativo; classe 5; ha. 0.00.20; R.D. €. 0,02; R.A. €.0,02;

foglio n. 155 part.IIa n. 89; bosco ceduo; classe 3; ha. 0.00.15; R.D. €. 0,01; R.A. €.0,01;

foglio n. 155 part.IIa n. 98; ; seminativo; classe 4; ha. 0.01.70; R.D. €. 0,31; R.A. €. 0,26;

L'appezzamento di terreno risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

Il terreno oggetto di pignoramento, nel vigente PRG del comune di Perugia, insiste parte in zona classificata "Ea2" area di particolare interesse agricolo di collina e parte in zona "Boscata"; il Certificato di destinazione urbanistica nr. 234/24 agli atti della procedura, cui si rinvia anche per quanto concerne l'indicazione dei vincoli, relativamente ai terreni oggetto di vendita, individua la destinazione a Bosco "B" (art.55 del TUNA) parzialmente in area di rispetto cimiteriale (art. 32 del Tuna).

Confina con part.IIa n. omissis, part.IIa n. omissis, part.IIa n. omissis, part.IIa n. omissis, s.s.a.

\*\*\*\*\*

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla perizia di stima agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente; si ricorda che l'offerente deve allegare all'offerta telematica l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazione peritale, alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

\*\*\*\*\*

#### **FISSA**

**LOTTO NR. 1:** Fabbricato di Civile Abitazione in loc. Casa del Diavolo del Comune di Perugia

**Prezzo base: €. 177.825,00 (centosettantasettemilaottocentoventicinqueeuro/00centesimi),**

**Offerta minima: €. 133.368,75 (centotrentatremilatrecentosessantottoeuro/75centesimi), pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo: €.3.500,00 (tremilacinquecentoeuro/00centesimi)**

**La cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto.**

\*\*\*

**LOTTO NR.2:** Appezzamento di terreno agrario in località Pieve San Sebastiano del Comune di Perugia

**Prezzo base: €. 29.031,75 (ventinovemilatrentunoeuro/75centesimi)**

**Offerta minima: €. 21.773,81 (ventunomilasettecentosettantatreeuro/81centesimi)**

**Rilancio minimo: €. 500,00 (cinquecentoeuro/00centesimi).**

**La cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto.**

Gli immobili sono posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

\*\*\*

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

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

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, 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/>

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - oltretutto 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 20 Gennaio 2025** ovvero il giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'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>.

La domanda va presentata in bollo da euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pvt.giustizia.it](http://pvt.giustizia.it) e allegando la ricevuta del pagamento all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

L'offerta dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

Se l'offerente è una persona fisica dovrà fornire una copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale (fronteretro). Se l'offerente è coniugato dovrà fornire, in caso di comunione legale, anche una copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale (fronteretro) del coniuge. Se l'offerta è presentata da una ditta individuale dovrà essere fornita anche la visura camerale aggiornata. Per le persone giuridiche dovrà essere fornito il certificato CCAA aggiornato dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere presentata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il seguente recapito di assistenza telefonico 0444346211 (disponibile dal lunedì al venerdì, dalle 8.30 alle 13 e dalle 13.30 alle 17.30, eccetto festivi) ovvero e-mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

#### **SI PRECISA**

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

#### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1) 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, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;

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

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita **IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203** intestato a **Zucchetti Software Giuridico srl**; il bonifico dovrà avere la seguente causale: **"Esecuzione Immobiliare RGE 21/2023 LOTTO NR... versamento cauzione"**.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

La ricevuta del bonifico effettuato, completa del numero CRO di identificazione del versamento, dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

All'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

3) 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;

4) 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 prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, o in alternativa ad IVA se e ove dovuta, nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine 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;

6) 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;

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;

8) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita.

#### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora 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 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

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

La vendita si svolgerà nella modalità telematica asincrona così come definita dall'art. 2, comma 1, lett. h), del DM 32/2015 il quale prevede che nello svolgimento della gara i rilanci vengano formulati, esclusivamente in modalità telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

#### **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 e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);

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

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

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

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

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

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

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

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

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione

autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

6) In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – 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., nel termine ex art. 569 c.p.c.
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

#### **SI RENDE NOTO**

1) che 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;

2) che 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;

3) che 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;

4) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 589 c.p.c., a cura e spese della procedura;

5) 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;

6) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line;

7) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art.6 D.Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.

8) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse;

9) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Si precisa 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;

Si specifica che 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 presso il suo studio sito in Perugia alla Via Archimede nr.3.

#### **VISIONE DEGLI IMMOBILI**

Il custode giudiziario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di PERUGIA offre a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita, mediante apposita richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il delegato Dott.ssa Rossana Inserra ai seguenti recapiti: tel.: 0755736668 [inserra.rossana@gmail.com](mailto:inserra.rossana@gmail.com), il custode IVG PERUGIA tel.: 075/5913525, email [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com), la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia e presso i siti internet seguenti <https://pvp.giustizia.it/pvp> [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Perugia, li 24/10/2024

Il Delegato  
Dott.ssa Rossana Inserra

