

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Stefano Guerrieri, Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare **n. 41/2021 R.G.E.** Giudice Fioroni

promossa da

**SPECIAL GARDANT S.P.A.**

Avv. Enrico Marconi

**CONTRO**

***OMISSIS***

rende noto che si terrà in data **04 febbraio 2025 alle ore 10.00** presso il proprio Studio in Perugia, Via Baglioni n. 10 la

**VENDITA SENZA INCANTO MODALITÀ ASINCRONA**

dei beni appresso descritti

**LOTTO N. 1** Diritti di Piena Proprietà, spettanti a *omissis* con sede in Perugia (*omissis*) su compendio immobiliare della superficie catastale complessiva di Ha. 06.74.15, in parte recintato e sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale, ubicato in Strada Fontana La Trinità n. 17, località Fontana, Comune di Perugia, comprendente immobili e corti pertinenziali di carattere storico-artistico, posti in aree di particolare pregio ambientale con numerosi viali e percorsi lastricati, oltre ad immobili e terreni agricoli posti in area agricola di elevato valore paesaggistico ed ambientale; il tutto accessibile da 3 cancelli d'ingresso principali previo passaggio su sedime stradale declassato, oltre che dalla strada vicinale del cimitero vecchio. Il compendio immobiliare è composto da: **Immobilie 1a.** Villa di interesse storico-artistico destinata ad attività di ristorazione per i piani primo seminterrato e terra, ad attività ricettiva extralberghiera per il piano primo; è dotata di corte di pertinenza della superficie catastale al netto dell'area di sedime dei beni di circa 1.120 m<sup>2</sup> prevalentemente costituita da un piazzale in brecciolino. La villa con la sua corte è circondata da un vasto parco della superficie catastale al netto dell'area di sedime dei beni di circa 4.089 m<sup>2</sup>, terrazzato su più livelli in parte attrezzato con giardini dotati di sentieri, alberature di varia natura, siepi e delimitato da muri di contenimento in pietra, uno dei quali con fontane in materiale lapideo; a servizio della villa è presente una piscina con bordo in travertino internamente rivestita in mosaico bisazza della superficie netta di circa 85,00 m<sup>2</sup>, posta al livello del piano primo seminterrato con circostante area lastricata in travertino. La struttura in buono stato di manutenzione e conservazione, è realizzata in muratura portante con orizzontamenti di varia natura, tetto a padiglione, manto di copertura in tegole e coppi, esternamente intonacata e tinteggiata color ocra, con corte interna pavimentata e costruita su quattro

livelli di piano: 1) Piano Primo Seminterrato destinato all'attività di ristorazione della superficie commerciale lorda di circa 490,58 m<sup>2</sup>, costituito da 5 sale ristoranti, 4 servizi igienici con antibagno, vano scala di rappresentanza per il collegamento ai piani superiori, ripostiglio, disimpegno, vani scala di servizio, vano ascensore, in ottimo stato di manutenzione e conservazione e caratterizzato da finiture interne di alto pregio; sia i finestroni ad arco di varia foggia e materiale per l'areazione e l'illuminazione delle superfici che le porte interne a due ante in legno vertono in buono stato di manutenzione e conservazione. A servizio delle varie sale di ristorazione c'è una corte interna pavimentata della superficie di circa 122,00 m<sup>2</sup>; 2) Piano Terra destinato all'attività di ristorazione della superficie commerciale lorda di circa 406,00 m<sup>2</sup>, costituito da un ingresso/corridoio, vano scala di rappresentanza per i collegamenti ai vari piani, 3 sale ristorante, servizio igienico con antibagno, zona lavaggio e cucina con annesso bagno e antibagno, dispensa, ripostiglio e vano ascensore, scala interna di servizio, in ottimo stato di manutenzione e conservazione e caratterizzato da finiture interne di alto pregio; sia i finestroni serviti dai rispettivi balconcini con ringhiere in ferro battuto che gli altri infissi perimetrali di varia foggia e materiale, che le porte interne in legno vertono in buono stato di manutenzione e conservazione. È presente un grande terrazzo pavimentato e panoramico con parapetto in colonne di materiale lapideo e ringhiera in ferro battuto, accessibile da una sala ristorante e dalla cucina, della superficie di circa 199,10 m<sup>2</sup> oltre un piccolo ballatoio di accesso al giardino; il terrazzo è collegato alla ristorazione del piano primo seminterrato da una scala esterna in parte coperta. 3) Piano Primo destinato all'attività extralberghiera della superficie commerciale lorda di circa 373,86 m<sup>2</sup> accessibile dal vano scala di rappresentanza e servito da ampi corridoi posti a servizio di 4 camere da letto ad uso matrimoniale con bagno privato; due camere sono dotate di anticamera ed una del locale spogliatoio; è presente un balcone ed una loggia complessivamente della superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. Le finiture sono in parte caratterizzate da elementi decorativi di pregio e vertono in normale stato di manutenzione e conservazione; gran parte dei bagni pavimentati e rivestiti di mattonelle di ceramica, sono stati privati degli elementi sanitari in vetrochina attraverso la loro rimozione. Sia le finestre in legno a due ante dotate di scuretti e persiane in legno a gelosia che le porte interne in legno a due ante bugnate, vertono in normale stato di manutenzione e conservazione. 4) Piano Secondo destinato a soffitta, della superficie commerciale lorda di circa 359,00 m<sup>2</sup> accessibile da una piccola rampa di scale proveniente dal piano primo, e costituito da 6 vani pavimentati, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, areati ed illuminati da finestre ovali con infisso in legno; tutto in normale stato di manutenzione e conservazione. La villa presenta gli impianti idrico per acqua fredda e calda sanitaria, elettrico d'illuminazione con punti luce e di comando, impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori per i piani destinati alla ristorazione e con

elementi radianti in ghisa per il piano destinato ad attività extralberghiera. I bagni sono dotati degli impianti idrosanitari necessari, e riscaldati con termo arredi e/o elementi radianti in ghisa. Il piano primo seminterrato è collegato con il piano primo da un ampio corpo scala di rappresentanza con finiture di pregio ed un ascensore non funzionante; esternamente ai lati della villa sono presenti due scale pavimentate per permettere il collegamento esterno dei vari livelli. A poca distanza dalla villa, è presente un' autorimessa interrata su tre lati della superficie commerciale lorda di circa 422,40 m<sup>2</sup>, realizzata con struttura in cemento armato e finiture limitate alla pavimentazione in monocottura; l'accesso dotato di porta basculante è servito dalla strada interna lastricata ed alberata proveniente dal cancello d'ingresso n. 1; internamente è distribuita in vari vani. Il fabbricato è una villa storica costruita ante 1967, assentita dai seguenti titoli edilizi: D.I.A. n. 4369 del 24.11.2006 per cambio di destinazione d'uso da edificio residenziale a ristorante e attività extralberghiera, Permesso di Costruire a Sanatoria n. 1001 del 18.11.2009 ed Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 872 del 09.11.2009 relativamente alla realizzazione della piscina. È stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 324 del 16.05.2008 per il fabbricato comprendente i locali dei piani seminterrato, terra, primo e secondo di sottotetto. Dagli archivi comunali non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzatori per l' autorimessa accatastata al piano S2. Sono state accertate difformità edilizie-urbanistiche sanabili mediante Permesso di Costruire ed Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria con sanzioni amministrative, oneri e spese a carico dell'aggiudicatario. Le planimetrie catastali depositate all' Agenzia del Territorio, sono difformi allo stato dei luoghi, e andranno regolarizzate con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario. Il bene ricade in Zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A" (art. 111-112 del TUNA), sottoposto ai seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico-ambientale, Zona di interesse archeologico, Vincolo idrogeologico, Area di particolare interesse Naturalistico ambientale, Sito di interesse comunitario (SIC), Gruppi filari e piante sparse, Classe 4b-aree di elevatissimo interesse naturalistico, Aree di intervisibilità dei coni visuali, Unità comunali di connessione ecologica.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità della società eseguita *omissis*

Il bene è catastalmente così identificato: Corte: N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 20 Sub. 1 Indirizzo: Strada Fontana la Trinità n. 17, piano terra. Autorimessa: N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 20 Sub. 2 - Zona Censuaria: 2 - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 121 m<sup>2</sup> - Rendita € 131,23 - Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano: S2. Intestatario: *omissis*, *omissis*, Proprietà per 1000/1000. Ristorante e Albergo: N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 17 Sub. 1 graffata con la particella n. 20 Sub. 4 - Zona Censuaria: 2 - Categoria: D/2 - Rendita € 17.164,00 - Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano: S1-T-

1. Intestatario: *omissis* Proprietà per 1000/1000. Soffitta: N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 17 Sub. 2 graffata con la particella n. 20 Sub. 5 - Zona Censuaria: 2 - Categoria: C/2 - Classe 5 - Consistenza 261 m<sup>2</sup> - Superficie Catastale Totale: 255 m<sup>2</sup> - Rendita € 485,26 - Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano: 2. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. Enti Urbani e Promiscui: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 17 - Qualità Classe: Ente Urbano - Superficie: Ha. 00.43.35. N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 20 - Qualità Classe: Ente Urbano - Superficie: Ha. 00.17.50. Confinanti: *omissis*, salvo altri.

**Immobilie 1b.** Fabbricato della tipologia di casa colonica, in muratura intonacata e tinteggiata, con tetto in travi di legno e piastrelle di laterizio, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, priva degli impianti tecnici civili ad eccezione di quello elettrico del piano terra eseguito fuori traccia, realizzato su due livelli di piano (terra e primo), così distribuito: piano terra della superficie commerciale lorda di circa 162,50 m<sup>2</sup> destinato a ricovero animali e rimessa attrezzi, mentre il piano primo della superficie commerciale lorda di circa 162,50 m<sup>2</sup>, destinato ad abitazione, non è abitabile, ed è accessibile attraverso una scala esterna della superficie lorda di circa 9,00 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è dotato di corte di pertinenza parzialmente recintata, della superficie catastale al netto dell'area di sedime del fabbricato di circa 688,50 m<sup>2</sup> costituito da un piazzale in breccia dotata di pozzo ed alcuni alberi ad alto fusto. Il fabbricato è stato costruito ante 1967 e dagli archivi comunali non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzatori e l'agibilità; il fabbricato è accatastrato come villino (Cat. A/7). Il bene ricade in Zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A" (art. 111-112 del TUNA), sottoposto ai seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico-ambientale, Zona di interesse archeologico, Vincolo idrogeologico, Area di particolare interesse Naturalistico ambientale, Sito di interesse comunitario (SIC), Gruppi filari e piante sparse, Classe 4b-aree di elevatissimo interesse naturalistico, Aree di intervisibilità dei coni visuali, Unità comunali di connessione ecologica. La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, è difforme allo stato dei luoghi, e andrà regolarizzata insieme alla categoria catastale; gli oneri e le spese di regolarizzazione sono a carico dell'aggiudicatario. Stato di possesso: il bene è nella disponibilità della società esecutata *omissis* e viene utilizzato dai proprietari come deposito, rimessa attrezzi e canile. Il bene è catastalmente così identificato: Immobile denominato "Casa del Custode" (Piano Terra - Piano Primo): N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 1427 - Zona Censuaria: 2 - Categoria: A/7 - Classe: 4 - Consistenza: 12,5 vani - Superficie catastale totale: 327 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 326 m<sup>2</sup> - Rendita € 1.162,03 - Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità SNC, piano: T-1. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1/1. Corte di Pertinenza: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 1427 - Qualità Classe: Ente Urbano - Superficie: Ha. 00.08.60. Confinanti: *omissis*, salvo altri. **Immobilie**

**1c.** Fabbricato in muratura intonacata e tinteggiata, con solaio d'interpiano in travi di ferro e volticine, con tetto e gronda in travi di legno e piastrelle di laterizio, in mediocre stato di manutenzione e conservazione, realizzato su due livelli di piano (primo seminterrato e terra) collegati da una scala interna, così distribuito: piano primo seminterrato catastalmente destinato a magazzino della superficie commerciale lorda di circa 267,00 m<sup>2</sup>, mentre il piano primo catastalmente destinato ad uffici della superficie commerciale lorda di circa 283,00 m<sup>2</sup>. Le finiture vertono in mediocre stato di manutenzione e conservazione e sono afflitte da fenomeni di infiltrazione ed umidità; il magazzino del piano seminterrato è dotato dell'impianto elettrico ed idrico funzionante, mentre il piano terra è dotato anche di quello di riscaldamento alimentato a gas metano, non funzionante e privo di gran parte degli elementi radianti. Il fabbricato è stato costruito ante 1967 e dagli archivi comunali non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzatori e l'agibilità. Il bene ricade in Zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A" (art. 111-112 del TUNA), sottoposto ai seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico-ambientale, Zona di interesse archeologico, Vincolo idrogeologico, Area di particolare interesse Naturalistico ambientale, sito di interesse comunitario (SIC), Gruppi filari e piante sparse, Classe 4b-aree di elevatissimo interesse naturalistico, Aree di intervisibilità dei con visuali, Unità comunali di connessione ecologica. L'immobile non risulta inserito nella Mappa Censuaria, la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio è difforme allo stato dei luoghi: manca l'indicazione della destinazione d'uso di gran parte dei vani al piano terra, due piccoli vani sono stati trasformati in bagno, ed il vano destinato a w.c. è stato trasformato in cucina; gli oneri e le spese di tali regolarizzazioni nonché i costi di ripristino sono a carico dell'aggiudicatario. Stato di possesso: il bene è nella disponibilità della società esecutata *omissis* e viene utilizzato dai proprietari come magazzino e deposito di varia natura. Il bene è catastalmente così identificato: Immobile destinato a Magazzini ed Uffici (Piano Primo Seminterrato - Piano Terra): N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 21 Sub. 6 - Zona Censuaria: 2 - Categoria: C/2 - Classe: 4 - Consistenza: 229 m<sup>2</sup> - Superficie catastale: 267 m<sup>2</sup>, - Rendita € 354,81 - Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano: S1. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 21 Sub. 7 - Zona Censuaria: 2 - Categoria: A/10 - Classe: 2 - Consistenza: 9,5 vani - Superficie catastale Totale: 283 m<sup>2</sup>, - Rendita € 2.551,30 - Indirizzo: Strada Fontana - La Trinità n. 17, piano: T. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 21 - Qualità Classe: Ente Urbano - Superficie: Ha. 00.02.50. Confinanti: *omissis*, sedime stradale, salvo altri. **Immobile 1d.** Terreni della superficie catastale complessiva di Ha. 02.33.60, ubicati in prossimità della Villa, prevalentemente coltivati a uliveto con dotazione di impianto idrico di irrigazione, ad eccezione di una piccola parte costituita da

un bosco. Sono accessibili dal cancello principale n. 1 percorrendo Strada Fontana La Trinità, nonché dalla strada vicinale denominata Cimitero Vecchio e sono dotati in parte dell'impianto elettrico d'illuminazione. I terreni sono attraversati da percorsi in terra battuta e/o a breccia ed in parte sono lastricati; sono dotati di opere di sistemazione esterna costituiti da muri di recinzione in pietrame con ringhiere e cancelli d'ingresso, e data la natura acclive del terreno anche da muri di contenimento in pietrame di sottoscarpa; tutto in buone condizioni di manutenzione e conservazione. I terreni ricadono in parte in Zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A" (art. 111-112 del TUNA), in parte in Zona Agricola di Rispetto "ER" (art. 111-114 del TUNA), in parte Bosco "B" (art. 55 del TUNA) sottoposti ai seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico-ambientale, Zona di interesse archeologico, Vincolo idrogeologico, Area di particolare interesse Naturalistico ambientale, Sito di interesse comunitario (SIC), Gruppi filari e piante sparse, Classe 4b-aree di elevatissimo interesse naturalistico, Aree di intervisibilità dei con visuali, Viabilità storica, Connettività UCE, Unità comunali di connessione ecologica. Stato di possesso: il bene è nella disponibilità della società eseguita *omissis*. Il bene è catastalmente così identificato: Terreni: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 5 - Qualità: Bosco Ceduo - Classe: 3 - Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 00.39.70 - Reddito Domenicale: € 1,23 - Reddito Agrario: € 0,21. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 6 - Qualità: Uliveto - Classe: 3 - Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 00.95.60 - Reddito Domenicale: € 7,41 - Reddito Agrario: € 7,41. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 22 Porz. AA: Qualità: Vigneto - Classe: 2 - Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 00.04.91 - Reddito Domenicale: € 2,92 - Reddito Agrario: € 2,92. Porz. AB: Qualità: Uliveto - Classe: 1 - Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 00.27.69 - Reddito Domenicale: € 7,15 - Reddito Agrario: € 12,87. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 24 - Qualità: Uliveto - Classe: 2 - Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 00.65.70 - Reddito Domenicale: € 11,88 - Reddito Agrario: € 23,75. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. Confinanti: *omissis*, strada vicinale del Cimitero Vecchio, sedime stradale, salvo altri. Immobili e Terreni **1e**. Terreni agricoli accessibili dai cancelli d'ingresso principali percorrendo Strada Fontana La Trinità, della superficie catastale complessiva di Ha. 03.68.60 prevalentemente coltivati ad uliveto dotato di opere di terrazzamento e dell'impianto di irrigazione, con alcuni immobili costruiti ante 1967 destinati a cantina e magazzino per lo stoccaggio di prodotti agricoli, altri edificati successivamente ed in parte abusivamente, non sanabili dal punto di vista urbanistico-edilizio e paesaggistico per i quali si dovrà prevedere mediante Permesso di Costruire alla loro demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi. I terreni ricadono parte in Area agricola di elevato valore paesaggistico ed ambientale "Epa" (art. 45 del TUNA) con parziale sovrapposizione

del bosco del PTCP (art. 55 del TUNA), parte in zona agricola di rispetto “ER” (artt. 111-114 del TUNA), in parte Bosco “B” (art. 55 del TUNA) sottoposto ai seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico-ambientale, Vincolo idrogeologico, Area di particolare interesse Naturalistico ambientale, Sito di interesse comunitario (SIC), Gruppi filari e piante sparse, Classe 4b-aree di elevatissimo interesse naturalistico, Aree di intervisibilità dei coni visuali, Unità comunali di connessione ecologica. I terreni sono caratterizzati da preesistenze murarie, percorsi oltre che in terra battuta anche lastricati, da opere di sistemazione esterne realizzate con terrazzamenti sostenuti da opere di contenimento in muratura di pietrame di altezza variabile; tutto in buono stato di manutenzione e conservazione. Stato di possesso dei beni: sono nella disponibilità della società eseguita *omissis*. All’interno sono presenti i seguenti immobili: - **Immobilabile 1e1**. Fabbricato destinato a magazzino e stoccaggio prodotti agricoli, realizzato in muratura con contrafforti e copertura in capriate metalliche, in cattivo stato di manutenzione e conservazione denominato “La Cavallerizza”, originariamente costituito dal solo piano terra della superficie commerciale lorda di circa 464,00 m<sup>2</sup> e successivamente ampliato al piano interrato con una struttura in cemento armato collegata da vani scala al piano terra, della superficie commerciale lorda di circa 340 m<sup>2</sup> ed altezza d’interpiano di circa 4,42 metri, rimasta al grezzo e priva di impianti per mancata ultimazione dei lavori. La costruzione originaria del piano terra è stata costruita ante 1967 mentre l’ampliamento di cemento armato al piano interrato è stato assentito con Permesso di Costruire n. 593 del 25.06.2007 ed è stato oggetto del Deposito Sismico presso la Regione Umbria con Prot. n. 147578 del 04.05.2007; non risulta presente la documentazione relativa al collaudo, alla relazione a strutture ultimate, al certificato di rispondenza, e manca il Certificato di Agibilità. Rispetto allo stato assentito, sono state accertate difformità catastali, urbanistico-edilizie e paesaggistico sanabili, con sanzioni, oneri e costi posti a carico dell’aggiudicatario. La corte di pertinenza della superficie catastale al netto dell’area di sedime del fabbricato originario di circa 451 m<sup>2</sup> è in parte occupata da un’altra struttura in cemento armato di ampliamento realizzata abusivamente, da demolire con rimessa in pristino dello stato dei luoghi, in quanto non sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio e paesaggistico, con spese, oneri e costi posti a carico dell’aggiudicatario. Il bene è catastalmente così identificato: N.C.E.U. - Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 14 - Zona Cens. 2 – Categoria: C/2 - Classe: 1 – Consistenza: 426 m<sup>2</sup> Rendita: € 396,02. Intestatario: *omissis* Proprietà per 1000/1000. N.C.T. - Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 14 - Qualità Classe: Ente Urbano – Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 00.09.60. Confinanti: *omissis*, Strada Provinciale n. 167 Fontana La Trinità, salvo altri.

**Immobilabile 1e2**. Terreno della superficie catastale di 280 m<sup>2</sup>, occupato da un’antica costruzione in muratura destinata a cantina della superficie calpestabile di circa 120 m<sup>2</sup>, costituita da un vano

intervallato da una fila centrale di pilastri ed archi sorreggenti due volte a botte dell'altezza in chiave di circa 4,63 metri, dotato di finestre prive di infissi ed accessibile da due porte prive di infisso, attraverso la corte confinante della costruzione denominata "La Cavallerizza" (part. 14); le finiture sono in mediocre stato di conservazione e manutenzione, e la costruzione è priva di impianti. La costruzione è stata costruita ante 1967 ed è stata rappresentata graficamente nei progetti del Permesso di Costruire n. 593 del 25.06.2007, attraverso il quale sono state accertate rispetto allo stato dei luoghi, difformità urbanistico-edilizie e paesaggistico, sanabili con spese, oneri e costi posti a carico dell'aggiudicatario. La corte di pertinenza della superficie catastale al netto dell'area di sedime del fabbricato originario di circa 112 m<sup>2</sup> è in parte occupata da un'altra struttura in cemento armato di ampliamento realizzata abusivamente ed insistente anche sulle particelle n. 14 e n.16, da demolire con rimessa in pristino dello stato dei luoghi, in quanto non sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio e paesaggistico, con spese oneri e costi posti a carico dell'aggiudicatario. Il bene è catastalmente così identificato: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 155 - Qualità: Bosco Ceduo - Classe: 3 - Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 00.02.80 - Reddito Domenicale: € 0,09 - Reddito Agrario: € 0,01. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. Confinanti: *omissis*, Strada Provinciale 167 Fontana La Trinità, salvo altri.

**Immobilie 1e3.** Terreno agricolo comprendente i seguenti immobili: 1) Manufatto in cemento armato gettato in opera, assentito per una superficie di 218 m<sup>2</sup> e per una profondità di 3,50 metri come vasca di raccolta delle acque piovane attraverso Permesso di Costruire n. 1005 del 30.09.2008 ed Autorizzazione n. 649 del 19.08.2008. L'opera è stata realizzata in difformità ai titoli concessori ed autorizzativi, andando a comprendere un piano interrato non autorizzato collegato al magazzino dell'immobile "La Cavallerizza" ed un piano terra costituito invece che da una vasca di raccolta delle acque da un edificio di maggiore consistenza andando ad occupare con la sua area di sedime anche parte delle particelle 11, 14 e 155, e comunicante attraverso aperture non autorizzate con il piano terra dell'immobile "La Cavallerizza"; il prospetto presenta delle aperture laterali sulla corte che vanificano la funzione di vasca di raccolta acque. È presente un vano montacarichi e due corpi scale in cemento armato anch'essi costruiti in difformità ed una copertura piana in massetto di cemento, di consistenza maggiore di quella assentita; è presente una pensilina in cemento armato non autorizzata. Tali opere sono state realizzate senza Deposito del progetto e calcolo strutturale presso la Regione Umbria; manca il certificato di Agibilità. Tutti i volumi non assentiti ed edificati, sono da considerare dal punto di vista urbanistico-edilizio e paesaggistico opere abusive non sanabili, per i quali si dovrà provvedere alla demolizione con messa in pristino dello stato dei luoghi con sanzioni, oneri e costi a carico dell'aggiudicatario. Per le opere ritenute sanabili, sono posti a carico dell'aggiudicatario tutte



le sanzioni, le spese per i lavori edili, gli oneri e costi per le pratiche da presentare in sanatoria, comprese quelle di regolarizzazione catastale. 2) Manufatto in muratura di laterizio con copertura in legno funzionale all'impianto di irrigazione dell'oliveto terrazzato e un capannone in profilati metallici e lamiera con copertura a capanna in struttura metallica reticolare con altezza al colmo di circa 4,30 metri, della superficie commerciale lorda di circa 108,00 m<sup>2</sup> oltre ad una tettoia di circa 25,00 m<sup>2</sup>, utilizzato come rimessa e non assentito, da considerarsi dal punto di vista urbanistico-edilizio e paesaggistico opera abusiva non sanabile, per i quali si dovrà provvedere alla demolizione con messa in pristino dello stato dei luoghi con sanzioni, oneri e costi a carico dell'aggiudicatario. I beni sono catastalmente così identificato: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 P.III n. 15 - Qualità: Pascolo Cespugliato - Classe: 2 - Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 00.19.80 - Reddito Domenicale: € 0,51 - Reddito Agrario: € 0,41. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. Confinanti: *omissis*, salvo altri. N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228 p.III n.16 - Qualità: Uliveto - Classe: 2 - Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 02.72.10 - Reddito Domenicale: € 49,18 - Reddito Agrario: € 98,37. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. Confinanti: *omissis*, sedime stradale, salvo altri.

**Immobilie 1e4.** Terreno della superficie catastale complessiva di Ha. 00.64.30, prevalentemente destinato a Bosco, in gran parte privo di recinzione, accessibile dai cancelli d'ingresso di Strada Fontana La Trinità e da una strada interpodereale posta a monte, con cui il terreno confina. Il bosco su terreno di giacitura acclive, è attraversato da presistenze murarie in pietra provenienti dai lotti confinanti e comprende una piccola porzione interrata della struttura in cemento armato relativa all'ampliamento realizzato abusivamente sulle particelle n. 14, n.16 e n. 155, da demolire con rimessa in pristino dello stato dei luoghi, in quanto non sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio e paesaggistico, con oneri e costi posti a carico dell'aggiudicatario. Il bene è catastalmente così identificato: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 228, particella n. 11 - Qualità: Bosco Ceduo - Classe: 3 - Superficie (m<sup>2</sup>): Ha. 00.64.30 - Reddito Domenicale: € 1,99 - Reddito Agrario: € 0,33. Intestatario: *omissis*, Proprietà per 1000/1000. Confinanti: *omissis*, Terreno confinante con Strada Provinciale n. 167 Fontana La Trinità, Bosco ceduo di proprietà di *omissis*, Bosco ceduo di proprietà di *omissis*, salvo altri. Il terreno identificato dalla particella n. 11 è pervenuto da *omissis* mediante atto di compravendita, a rogito del Notaio Marco Galletti di Perugia, del 13.11.2007 Rep. 23768, registrato e trascritto a Perugia il 16.11.2007, al n. 38081 reg. gen. e al n. 21260 reg. part. Tutti gli altri beni componenti il cespite, sono pervenuti mediante Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia del 14.11.2005 Rep. 707, registrato e trascritto a Perugia il 22.11.2005 al n. 39168 reg. gen. e al n. 22099 reg. part. successivamente rettificato con nota trascritta il 10.08.2006 al n. 28645 reg. gen. e al n. 17070 reg. part. (nel decreto non fu inserita al Catasto Terreni la particella

20 del Foglio 228, e al Catasto Fabbricati la particella n. 17, all'epoca graffata con la 20/3 e 20/1 del Foglio 228). L'accesso al compendio immobiliare percorrendo la Strada Provinciale n. 167 Fontana La Trinità, avviene attraverso diversi cancelli d'ingresso, mediante il passaggio su sedime stradale declassato, non facente parte del catasto stradale comunale e/o provinciale.

Si rimanda a quanto indicato nella relazione di stima, che l'offerente deve dichiarare di aver visionato, in relazione alle sanzioni amministrative, ai costi delle pratiche da presentare in sanatoria per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e paesaggistica, ai costi delle pratiche per la regolarizzazione delle autorizzazioni sismiche e delle pratiche per le regolarizzazioni catastali, ai costi per gli oneri vari, compresi quelli di demolizione con rimessa in pristino, e comunque a tutto quanto descritto, previsto e contemplato in detta relazione di stima.

**VALORE DI PERIZIA € 3.787.300,00**

**PREZZO BASE € 2.130.356,25 (così come ulteriormente ribassato di ¼)**

**OFFERTA MINIMA € 1.597.767,19**

**LOTTO N. 2** Diritti di Piena Proprietà spettanti a *omissis* sul seguente lotto comprendente due appezzamenti di terreno in parte recintati, non confinanti tra loro, della superficie catastale complessiva di Ha. 00.34.50 (3.450 m<sup>2</sup>) in parte destinati a bosco ceduo ed in parte destinati a insediamento ricettivo all'aria aperta, attraversati da un canale e/o fosso, ciascuno dotato di vasca interrata di raccolta acque per l'alimentazione idrica, ubicati in località Fontana, Comune di Perugia. Le vasche interrate di raccolta acque sono riportate all'interno dei grafici di progetto relativi al Permesso di Costruire n. 593 del 25.06.2007 e Permesso di Costruire n. 1005 del 30.09.2008. I due terreni risultano interclusi; sono accessibili dalla strada non asfaltata denominata "Strada Fontana La Trinità n. 22-23 A", mediante il passaggio su due distinti terreni non oggetto di vendita, identificati catastalmente dalle particelle n. 129 e n. 133 del foglio n. 210, sulla quale dovrà costituirsi una servitù di passaggio. La destinazione urbanistica dei terreni è in parte insediamento ricettivo all'aria aperta/aree per campeggi "IRC" (art. 147 del TUNA) ed in parte Bosco "B" (art. 55 del TUNA), sottoposti ai seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico ambientale, vincolo idrogeologico, Area di particolare interesse Naturalistico ambientale, Sito di interesse comunitario (SIC), Classe 4b-aree di elevatissimo interesse naturalistico, Aree di intervisibilità dei coni visuali, Unità comunali di connessione ecologica. Il cespite è pervenuto mediante Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia del 14.11.2005 Rep. 707, registrato e trascritto a Perugia il 22.11.2005 al n. 39168 reg. gen. e al n. 22099 reg. part. successivamente rettificato con nota trascritta il 10.08.2006 al n. 28645 reg. gen. e al n. 17070 reg. part. Stato di possesso: è nella disponibilità della società eseguita *omissis*. I terreni sono catastalmente così identificati: N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 210,

particella n. 82 Qualità: Bosco Ceduo - Classe: 3 - Superficie catastale: Ha. 00.10.40 - Reddito Domenicale: € 0,32 - Reddito Agrario: € 0,05; Intestatario: *omissis* con sede in Perugia, cod. fiscale: 02765550542 (proprietà per 1000/1000). Confinanti: Terreni destinati a bosco ceduo di diverse proprietà (*omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*), salvo altri. N.C.T. Comune di Perugia, Foglio n. 210, particella n. 83 Qualità: Bosco Ceduo - Classe: 3 - Superficie catastale: Ha. 00.24.10 - Reddito Domenicale: € 0,75 - Reddito Agrario: € 0,12; Intestatario: *omissis* (proprietà per 1000/1000). Confinanti: Terreni destinati a bosco ceduo di diverse proprietà (*omissis* e *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*), Ente urbano di proprietà di *omissis* salvo altri

**VALORE DI PERIZIA € 28.000,00**

**PREZZO BASE € 15.750,00 (così come ulteriormente ribassato di ¼)**

**OFFERTA MINIMA € 11.812,50**

#### **LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) Le offerte andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32/2015, 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 <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"**.
- 2) L'offerta, a pena d'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.
- 3) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno 03/02/2025 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>.
- 4) 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 c.p.c..

5) Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto. La gara si svolgerà solo in modalità telematica. 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) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. 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 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

6) 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.

7) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ASTALEGALE.NET S.P.A.", IBAN: IT75A0326822300052136399670. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.. Il bonifico, con causale "*Esecuzione Immobiliare n. 41/2021 Tribunale di Perugia versamento cauzione lotto n....*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme risulti sul conto già al momento del deposito dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme già al momento del deposito dell'offerta sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

8) L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

9) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti,

l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

**10)** L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per le vendite.

**11)** All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'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 del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);
- l'offerente, al momento dell'offerta, 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;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

### **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; la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

**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 e 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:** Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma sul prezzo offerto più alto (ugualmente anche in presenza

di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Modalità di rilanci:** la gara avrà la 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, non inferiori a € 5.000,00 per il Lotto n.1 e € 500,00 per il Lotto n. 2 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, stilando apposito verbale.

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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito format di "richiesta prenotazione visita".

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

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.

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. 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.

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 o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

**12)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al DPR n. 3801/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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; 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 dall'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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 così come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**13)** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o dai terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**14)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e fiscali 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, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il Delegato entro 20 giorni dalla aggiudicazione comunicherà all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo. 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.

**15)** Salvo quanto disposto nel successivo punto, 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 intestato a "ASTE TELEMATICHE TRIBUNALE DI PG, PROF. DEL. GUERRIERI STEFANO", IBAN: IT76B0200803027000105610505 con causale "*Esecuzione*

*Immobiliare n. 41/2021 lotto n....”;*

**16)** In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; 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;

**17)** 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;

**18)** 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;

**19)** Le notizie relative ai beni sopra descritti sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta agli atti, che l'offerente dovrà preventivamente consultare, ed alla quale per maggiori informazioni e dettagli si rinvia, sul sito istituzionale internet <http://www.giustizia.umbria.it/giustiziapg/it/pgtrvenditegiud.page> al link “astalegale.net” o <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal custode o dal Professionista Delegato.

**20)** Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato.

**21)** Della vendita dovrà essere data pubblica notizia 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. (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nel termine indicato ex art. 596 c.p.c.; 2) nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, 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. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'esecuzione; nome del custode e indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune e indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di apertura delle buste; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

**22)** Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

**23)** Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia e presso il Professionista Delegato Avv. Stefano Guerrieri con Studio in Perugia, Via Baglioni n.10, tel. 0755723757, e presso il Custode IVG email: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) – Tel.: 0755913525.

**24)** Per tutto quanto non previsto nel presente bando si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 05 novembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Stefano Guerrieri