

STUDIO LEGALE
Avv. GABRIELE FAGIOLI
Patrocinante in Cassazione
Piazza Danti n.7 (Palazzo Giovio Angelini Paroli) – 06122 PERUGIA
Tel. 075/5728164 – Fax 075/5728162

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020
GIUDICE DOTT.SSA ROSA LAVANGA

Il sottoscritto Avv. Gabriele Fagioli (C.F. FGLGRL70T16G478G, con studio legale sito in Perugia, Piazza Danti n.7 – tel. 075.5728164 – fax 075.5728162 – pec gabriele.fagioli@avvocatiperugiapec.it), Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusto provvedimento del 20/01/2022 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia nella procedura esecutiva immobiliare n.144/2020,

AVVISA

che il giorno 04.03.2025 alle ore 15:00

presso il proprio studio legale in Perugia, Piazza Danti n.7, si procederà alla

vendita telematica asincrona senza incanto

tramite il portale www.spazioaste.it della società Astalegale.net Spa, dei beni immobili di seguito individuati, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione tecnica estimativa datata 03/12/2021 del C.T.U. Dott. Agr. Nazareno Rosati in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di **Negozio** (Categoria C1: Negozi e botteghe) in Via Del Fondaccio n. 2, Fraz. Selci Lama (PG), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **San Giustino**, Foglio n. 72, Part. n. 84, Sub 3, ubicato al piano T e S1, cui si accede, mediante portone di accesso indipendente. Si tratta di un locale uso **Negozio con sgombero** posto al **piano terra**, esposto su tre lati sud-est-ovest dell'edificio, composto da un vano di forma allungata uso negozio e sgombero, con **bagno ed avambagno**, oltre ad un **locale uso fondo** al piano primo sotto strada, per questo nel suo insieme è censito come piano T-S1, e un'area urbana di proprietà esclusiva, posta al piano terra sul lato ovest del locale sgombero, distinta al foglio n. 72, Particella n. 1734, graffiata alla particella n. 84 sub 3. Al piano sottostante si accede mediante una scala interna in ferro che si sviluppa dal negozio al piano terra.

Il CTU rileva in particolare che la superficie commerciale per la stima dell'unità immobiliare (Negozio/sgombero con bagno-avambagno e con annesso fondo) è di mq 70, della corte è di mq 15, e

che le caratteristiche costruttive e stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile nel complesso è più che discreto.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare a prevalente destinazione d'uso residenziale, che si eleva su tre piani fuori terra e in parte anche al piano sotto strada, formato da corpi di fabbrica costruiti in tempi diversi. L'edificio non comprende aree di pertinenza adibite a parcheggi per autoveicoli degli occupanti l'immobile, ma soltanto parti esclusive e/o usufruisce del parcheggio pubblico antistante. Il complesso immobiliare nel suo insieme è delimitato da Via Fondaccio e Via Nuova, circa al centro del paese. Selci Lama, ove è ubicato l'immobile, è la frazione più grande di San Giustino, conta n. 4.800 abitanti, con la presenza delle principali opere pubbliche, quali: Poste, Banche, Stazione ferroviaria, scuole di primo grado.

DATI CATASTALI:

Beni immobili censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino (PG), Via Del Fondaccio Selci Lama, piano S1-T, Foglio n. 72, Particella n. 84, Sub 3, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza mq 59, Superficie catastale mq 81, Rendita € 1.349,86 e Foglio 72, Particella 1734 graffate.

CONFINI:

Via Nuova, Via del Fondaccio, [omissis], parti comuni, salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Come rilevato dal CTU nella perizia del 03/12/2021 risulta che gli immobili dove si trovano anche quelli oggetto di pignoramento risultano essere stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967 (richiamando anche la dichiarazione del venditore nell'atto notarile di acquisto da parte dell'attuale esecutato). Il CTU rileva altresì che il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di esecuzione immobiliare è correttamente introdotto in mappa al Catasto Terreni ed accatastato al Catasto Fabbricati.

Inoltre, il CTU rileva che per i lavori di ampliamento e ristrutturazione per i quali sono interessate anche le porzioni oggetto della stima e vendita nella presente procedura risulta:

- Licenza edilizia n. 169 del 25/10/1968 "Autorizzazione per ampliare un fabbricato ad uso di civile abitazione";
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 131 del 10/06/2004 "Sistemazione interna e stamponatura di aperture prospetto est di edificio di civile abitazione;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 407/2005 del 25/01/2006 prot. n. 16371 del 26/11/2005, "Variante in corso d'opera per sistemazione interna e mantenimento della destinazione a Negozio...";

- Allegati Tecnici (stralcio) alla D.I.A. n. 407/2005, del 25/01/2006 prot. 16371 del 26/11/2005, (quale V.O. della D.I.A. 131/2004);

- Denuncia di inizio attività prot. n. 85 del 18/05/2006, "Installazione insegna pubblicitaria".

Agli atti comunali non risulta richiesto il certificato di agibilità. Tuttavia il CTU rileva che dalla documentazione agli atti presso il Comune di San Giustino e dallo stato di fatto ritiene che ci sia la regolarità edilizia ed urbanistica della porzione di immobile oggetto della perizia; come pure che la scheda catastale corrisponde allo stato di fatto, salvo al piano interrato sul posto non risulta il collegamento tra fondo e scala comune interna, pertanto nella planimetria le linee di delimitazione dovrebbero risultare continue e non tratteggiate come si presentano, e come giustamente riportate nei grafici allegati alla D.I.A. 407/2005 presso il Comune di san Giustino.

Infine, il CTU rileva che dalla consultazione del vigente P.R.G. del Comune di San Giustino eseguita dal tecnico comunale predisposto, risulta che l'area ove ricadono gli immobili e gli stessi oggetto di Esecuzione Immobiliare non sono sottoposti ad alcuno dei vincoli ambientale, paesaggistico, idrogeologico, né storico-monumentale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il CTU rileva che l'immobile risulta libero. Viene usato soltanto come deposito, o comunque sono ancora presenti i materiali elettronici dell'attività di vendita che è stata svolta nei locali.

IMPIANTI: Il CTU, come indicato in perizia, rileva che:

- il negozio e lo sgombero dispongono di impianto elettrico, riscaldamento mediante split, impianto idrico da acquedotto comunale, linea telefonica;

- il fondo è dotato di due aperture a bocca di lupo per l'areazione del locale, di corrente elettrica, di allaccio idrico per split.

SPESE CONDOMINIALI: Il CTU rileva che l'immobile non è dotato di condominio.

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Distretto Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini 5 06134 Ponte Felcino (PG) Tel. 075/5913525 – istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it – visite@ivgumbria.com

Valore di perizia: € 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00).

Prezzo base: € 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00).

Offerta minima: € 46.125,00 (quarantaseimilacentovecincinque/00 pari al 75% del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (milleottocento/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è

consentito l'inserimento di importi con decimali.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, agli atti della procedura e alla relazione tecnica estimativa del C.T.U. Dott. Agr. Nazareno Rosati (pubblicata anche sul sito del gestore della vendita), che deve essere consultata dall'offerente e 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 e sui siti web indicati nel presente avviso di vendita.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato anche sul sito del gestore della vendita) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.
- 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 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art.586 c.p.c., a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita anche sul sito internet www.spazioaste.it.
- 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso l'esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo del suo procuratore legale a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 03.03.2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

1) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite

posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- l'indicazione dell'eventuale spettanza delle agevolazioni fiscali;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 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 minorenni, 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;

- 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 soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;

2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico con causale "*Esecuzione immobiliare n.144/2020 Tribunale Perugia, versamento cauzione*" sul conto corrente intestato al gestore della vendita codice IBAN IT75A0326822300052136399670; **LA CAUZIONE DOVRÀ ESSERE DI IMPORTO PARI ALMENO AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**;

3) la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

4) l'offerente 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;

5) 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

6) 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.

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 provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a

quanto disposto nell'ordinanza; 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 www.spazioaste.it, 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore Astalegale.net Spa ai seguenti recapiti: • email: garaimmobiliare@astalegale.net • Tel. 02.800.321 (orari 9-13 e 14-18 dal lunedì al venerdì).

In caso di offerta unica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'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; i rilanci minimi

non potranno essere inferiori a € 1.800,00 (milleottocento/00);
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, depositando 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.

SPESE

6) 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; il Delegato, dopo l'aggiudicazione, provvederà a comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. 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

7) Salvo quanto disposto nel punto successivo, 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;

8) 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 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;

9) 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Distretto Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini 5 06134 Ponte Felcino (PG) Tel. 075/5913525 - istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it - visite@ivgumbria.com, oppure presso lo studio del professionista delegato Avv. Gabriele Fagioli tel. 075.5728164 oppure presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it ed il portale delle vendite pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale e accettazione anche della relazione peritale e di quanto contenuto nel presente avviso; implica altresì la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Della vendita verrà data pubblica notizia entro 45 giorni secondo le modalità stabilite dal G.E. mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.

2) pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 06.11.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Fagioli

