

*Dott. Mario Biavati*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**DELEGATE A PROFESSIONISTA**

Il Notaio Dr. Mario Biavati, con Studio in Bastia Umbra, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., rende noto al pubblico che, con ordinanza del 24/11/2016-9/05/2017-10/10/2022-11/10/2023-11/04/2024, nella vendita di beni Ruolo Gen. n. 110732/2009 R.G. Dott. Giulio Berti, attore principale DE CURTIS SCIPIO con il patrocinio dell'Avv. Michelangeli Anna; DE CURTIS BEATRICE, quale tutore dell'inabilitata WISKOTT ISOLDE ILSE BERTA con il patrocinio dell'Avv. Marco Buccilli; DE CURTIS ALESSANDRO con il patrocinio dell'Avv. Rosa Conti; MANZOLINI LETIZIA con il patrocinio dell'Avv. Talia Maria Giovanna; ALLEGRI SERRAGGI BENEDETTA con il patrocinio dell'Avv. Talia Maria; Giovanna;

contro

OMISSIS

**DISPONE**

la vendita **senza incanto** che si terrà in data **4 Febbraio 2025 alle ore 9,30 e seguenti**, presso la sede dell'Ufficio Associato Biavati Brunelli Orzella, in Perugia,

Via XX Settembre n. 85, dei beni appresso descritti:

**LOTTO UNICO:** in Comune di Spello piena proprietà su beni immobili costituiti da un fabbricato principale con caratteristica di villino, da un fabbricato secondario adiacente che ha subito opere di ampliamento trasformazione nel periodo 1992/96 e da una corte pertinenziale costituita da bosco, prato e uliveto. Tali beni ricadono in posizione collinare e panoramica alle pendici del monte Subasio ad una distanza

di circa tre km dal Centro Storico di Spello nel quale sono posizionati i principali servizi. Il fabbricato principale distinto al N.C.E.U del Comune di Spello foglio n. OMISSIS, Cl. U Cons. vani 13 R.A. € 1.007,09, è sviluppato su tre livelli, piano seminterrato accessibile solo da una scala interna in legno ed è suddiviso in più locali utilizzati come fondi, piano rialzato è composto da ingresso, soggiorno corridoio, cucina, tinello, ripostiglio, due bagni e vano scala oltre portico, il piano primo è composto da cinque camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed il vano scala. Il fabbricato secondario distinto al N.C.E.U. del Comune di Spello foglio OMISSIS (derivante dalla soppressione delle particelle part. OMISSIS), Cat A/3. Cl. 2 Cons. vani 6 R.A. € 303,68 si sviluppa su un solo livello è composto da portico dal quale si accede al portone, ingresso, soggiorno con angolo cottura, wc, disimpegno, studio, due camere, e un bagno. I terreni distinti al N.C.T. del Comune di Spello foglio OMISSIS qualità uliveto, classe 3, sup. mq. 13.870 R.D. € 32,23 R.A. € 10,74. Confinanti: parti comuni salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO € 696.642,00;

PREZZO BASE € 280.800,00;

**Precisazione stato di conformità catastale:** ai fini della continuità e conformità ipo-catastale, vista la rinuncia all'eredità di OMISSIS e la decadenza da diritto di accettare l'eredità di OMISSIS , si dovrà procedere, prima del decreto di trasferimento, alla rettifica della denuncia di successione, del signor OMISSIS deceduto in data OMISSIS , ai fini dell'esatta intestazione ipo-catastale nel seguente modo: OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS titolari di 1/6 di piena proprietà, OMISSIS 2/6 di piena proprietà, il tutto a carico della procedura.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

1) Alla vendita potrà partecipare chiunque tranne l'esecutato;

2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita presso la sede dell'Ufficio Associato. Sulla busta il personale dell'Ufficio Associato dovrà indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;

3) che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione. Il saldo dovrà avvenire mediante deposito presso la sede dell'Ufficio Associato, di assegno circolare non trasferibile intestato a "Giudizio di Divisione n. 110732/2009 Tribunale di Perugia", da versare in un c/c intestato alla procedura accesa presso la UNICREDIT S.P.A di Perugia.

4) l'offerta d'acquisto in bollo dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere anche corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'identificazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ ;

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

5) che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

6) Che all'offerta dovrà essere allegata, all'interno della busta a pena esclusione, una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché due assegni circolari non trasferibili così intestati "Giudizio di Divisione n. 110732/2009 Tribunale di Perugia" per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e al 20% del prezzo offerto a titolo di spese salvo conguaglio. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente potrà versarsi una sola cauzione e un solo fondo spese, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

7) Che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

8) Che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno sopra indicato. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presen-

te. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

9) Che in presenza di unica offerta pari o superiore al prezzo base la stessa verrà senz'altro accolta; se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'ordinanza e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, il delegato procederà all'aggiudicazione all'offerente solo se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

10) Che in caso di più offerte valide (intendendosi valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base indicato in ordinanza), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. In caso di più offerte il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € **250,00** per immobili con prezzo base d'asta fino ad € 15.000,00; € **500,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € **1.000,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € **1.800,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € **3.500,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € **5.000,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 240.001,00 ad € 500.000,00; € **10.000,00** per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € **15.000,00** per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01;

11) Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi

ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo;

12) Che qualora il prezzo indicato nella migliore offerta od in quella depositata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. non si farà luogo alla vendita ma si procederà alla assegnazione;

13) Che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. (In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

14) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle 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, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

15) Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni

zioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, a cura del professionista delegato che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario (se nominato dal G.I.);

16) Che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

17) Che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

18) Per quanto riguarda la vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c;

#### **Pubblicità legale**

1) La vendita verrà pubblicizzata dal sottoscritto Notaio (secondo i termini di Legge, almeno 45 giorni prima della data della stessa) mediante inserzione di un estratto dell'avviso di vendita stesso su quotidiano locale ai sensi dell'art 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della legge finanziaria 2002 e dall'art. 174 del D.L. 30.06.2003 n. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà essere pubblicizzata per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta ex art. 173-bis, disp. Att. C.p.c., anche sul sito Internet, istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia. . Il trattamento dei dati verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Per informazioni visitare i seguenti siti internet:

[www.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.it)

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)

[www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)

[www.perugiatoday.it](http://www.perugiatoday.it)

[www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) piattaforme web Facebook e Instagram e sul portale delle

vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo:

<https://pvp.giustizia.it/>.

2) Il Notaio notificherà la presente ai creditori e ai creditori iscritti non comparsi ex art. 569 ultimo comma c.p.c., almeno 15 giorni prima della vendita.

3) Le disposizioni della legge n. 47/85, numero 724/94 e D.L. 269/03 convertito nella Legge 326/03 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

4) Si precisa quindi che tutte le attività che, ex art. 576 e segg. C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno effettuate presso la sede dell'Ufficio Associato Biavati – Brunelli Orzella, Via XX Settembre n. 85 – Perugia, tranne che l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., da eseguirsi presso lo studio del Professionista delegato. Ulteriori informazioni, potranno richiedersi da chiunque ne abbia interesse, presso la sede dell'Ufficio Associato al n. 075 5730636 presso il Custode Giudiziale IVG Perugia tel. 075 5913525 e sui siti Internet sopra indicati ove verrà pubblicato il presente avviso e la Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Perugia, li 25 Novembre 2024

Il Notaio Delegato

Dott. Mario Biavati - Notaio