

# **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 190/2018 R.G. Es.**

promossa da:

-----  
rappresentata dall' Avvocato: Lanfranco Bricca

contro:

## **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

A scioglimento della riserva che precede;

Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e riproposta all'udienza del  
\_\_\_\_\_;

vista la documentazione a questa allegata ex art. 567, c. 2, c.p.c.;

considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le parti non hanno avanzato  
opposizioni

## **DISPONE**

Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come appresso descritti:

### **DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

### **LOTTO UNICO**

**Immobili A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)**

COERENZE

Quota di 1/2 dei diritti della proprietà di

INTERO FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, AUTORIMESSA,  
MAGAZZINI, PARTI COMUNI, CORTE ESCLUSIVA E TERRENI



Intero fabbricato a destinazione residenziale, autorimessa, magazzini, parti comuni e corte esclusiva con terreni agricoli.

L'unità immobiliare A)-Fparte1) classificata per destinazione residenziale, costituisce le parti comuni delle diverse unità immobiliari del fabbricato, vano scale e corte esclusiva a giardino, si sviluppa (A) al piano interrato per una superficie netta di mq 28,87, al piano terra per una superficie netta di mq 13,92 e al piano primo per una superficie netta di mq 7,25. L'altezza utile interna è di circa  $h=2,70m$ .

La corte esterna a giardino, vialetti e piazzali (Fparte1) si sviluppa per una superficie netta di circa mq 510,00.

L'unità immobiliare B) classificata per destinazione autorimessa si sviluppa al piano interrato con due grandi vani e un corridoio per una superficie netta di mq 126,29.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,70m$ .

L'unità immobiliare C1) classificata per destinazione locale tecnico si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 9,56.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,70m$ .

L'unità immobiliare C2) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 18,67.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,70m$ .

L'unità immobiliare C3) classificata per destinazione spogliatoio si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 8,20.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,70m$ .

L'unità immobiliare C4) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 94,37.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,65m$ .

L'unità immobiliare C5) classificata per destinazione bagno si sviluppa al piano



interrato per una superficie netta di mq 7,19.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,65m$ .

L'unità immobiliare C6) classificata per destinazione lavanderia si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 11,92.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,65m$ .

L'unità immobiliare C7) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 6,92.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,65m$ .

L'unità immobiliare D) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano terra con il soggiorno, la cucina-pranzo, corridoio, due bagni, tre camere per una superficie netta di mq 127,08, due porticati e un lastrico solare accessibile dal soggiorno per una superficie netta di mq 50,46.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,70m$ .

L'unità immobiliare E) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano primo con il soggiorno, la cucina-pranzo, disimpegno, un bagno, due camere per una superficie netta di mq 61,01, un terrazzo coperto accessibile dal soggiorno e un lastrico solare accessibile dalla cucina-pranzo per una superficie totale netta di mq 22,78. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa  $h=2,50m$ , al massimo al colmo della copertura di circa  $H=3,45m$ .

L'unità immobiliare Fparte2) costituisce un terreno agricolo classificato di pregio per una superficie di circa mq 900,00.

L'unità immobiliare G) costituisce un terreno agricolo classificato di pregio sul quale si sviluppano i manufatti della serra, del magazzino e la piscina con lastrico solare, per una superficie residua di circa mq 2.082,00.

L'unità immobiliare H) costituisce un terreno agricolo classificato di pregio, per una



superficie di circa mq 630,00.

L'unità immobiliare I) classificata per destinazione serra si sviluppa al piano terra per una superficie netta di mq 12,76.

L'altezza utile per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa h=2,10m, al massimo al colmo della copertura di circa H=2,40m.

L'unità immobiliare J) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano terra per una superficie netta di mq 9,50.

L'altezza utile per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa h=1,95m, al massimo al colmo della copertura di circa H=2,30m.

L'unità immobiliare K) classificata per destinazione piscina si sviluppa al piano terra per una superficie di vasca di circa mq 77,52 e di lastrico solare circostante di circa mq 101,48.

**I. Sono presenti difformità urbanistiche, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione che risultano essere state oggetto di autorizzazione.**

**Le difformità riguardano le unità immobiliari A), B), C), E), J), K).**

**Unità immobiliare A)**

- **L'unità immobiliare A) si sviluppa al piano interrato, terra e primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata “*corte e vano scala BCNC*”. Il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il vano scale con il magazzino adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).**

**Unità immobiliare B)**

- **L'unità immobiliare B) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento autorizzata a “*garage-autorimessa*”. Il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi una parte dell'autorimessa,**



lato Est dell'edificio, sia stata divisa mediante la realizzazione di un tramezzo a ricavare un locale non presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).

Le opere a lavori finiti risultano autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una “Comunicazione di fine lavori parziali” relativamente al Piano Seminterrato e al Piano Terra.

#### Unità immobiliare C)

- L'unità immobiliare C1) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata sub. 3 “in corso di costruzione”, mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) per locale tecnico, fondi, spogliatoio, residenziale.

L'unità immobiliare ex sub. 3 è stata suddivisa come da progetto architettonico approvato dal Comune di Bastia Umbra (PG), una parte è stata destinata a locale tecnico per l'alloggiamento degli impianti comuni dell'acqua e della caldaia per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, ora U.I. C1 sub. 6 BCNC.

- Altre tre parti dell'unità immobiliare, costituite da tre vani distinti non comunicanti, sono state destinate a fondo ora U.I. C2 sub. 7, spogliatoio ora U.I. C3 sub. 8 e ripostiglio ora U.I. C7 sub. 12.
- La restante parte dell'unità immobiliare è stata destinata ad uso residenziale, alla quale si accede dal disimpegno-vano scale (sub. 1 BCNC), che conduce ad un salone rustico con adiacenti cucina e dispensa ora U.I. C4 sub. 9, al bagno ora U.I. C5 sub. 10 e alla lavanderia ora U.I. C6 sub. 11, a costituire dei vani completamente separati e non tutti comunicanti tra di loro.



## Unità immobiliare E)

- L'unità immobiliare E) si trova al piano primo e risultava classificata ed accatastata "in corso di costruzione", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) di residenziale.

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, essendo presenti un soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno che immette nella zona notte con il bagno e due camere. Dal soggiorno si accede anche a due terrazzi.

\*

Per le unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), le opere erano state autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una "Comunicazione di fine lavori parziali" dichiarata in data 14/04/2010 relativamente al Piano Seminterrato e al Piano Terra, ed è stato rilasciato un Certificato di Agibilità parziale relativamente alle sole unità immobiliari A), B) e D), rispettivamente sub. 1, sub. 2 e sub. 4.

Non risulta essere presentata la Comunicazione di fine lavori per le restanti parti dell'edificio, unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), rispettivamente ex sub. 3 ed ex sub. 5.

In considerazione della condizione al punto 1. del Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009 e della successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009: *"Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio del presente titolo; quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non potrà superare i quattro anni dal rilascio del titolo medesimo. Il termine per l'ultimazione dei lavori, su istanza presentata anteriormente alla scadenza, può essere prorogato al massimo per due anni,*



*con provvedimento motivato per fatti estremi sopravvenuti alla volontà del titolare del permesso (art. 16 comma 2 L.R. n. 1/2004). Decorso tale termine di cui sopra il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, le opere successivamente eseguite per l'ultimazione delle unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E) risultano, di fatto, abusive.*

- II. Sono presenti difformità urbanistiche, relativamente alle unità immobiliari J) e K) oggetto di esecuzione che non risultano essere state oggetto di alcuna autorizzazione urbanistica.

E' stata infatti presentata richiesta di Permesso di Costruire, Pratica edilizia n° 97/2010 del 12/06/2010, per "Realizzazione di una piscina e realizzazione di un annesso ai sensi del Regolamento Regionale n° 8 del 03/11/2008" in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a

La pratica ha ricevuto i pareri favorevoli, ma ad oggi risulta essere sospesa in attesa di completamento, in mancanza della documentazione strutturale delle opere per la realizzazione della piscina, da depositare preventivamente presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria per l'autorizzazione sismica ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG), per il rilascio dell'autorizzazione al permesso di costruire.

La piscina e i relativi annessi sono stati realizzati ed ultimati in assenza del titolo edilizio urbanistico autorizzativo, risultando ad oggi, pertanto, abusivi.

L'annesso pergolato, che da progetto risulterebbe di dimensioni 4,00m x 6,00m e in aderenza all'annesso magazzino, è stato realizzato di dimensioni maggiori 5,00m x 11,00m e in altra posizione, distante dall'abitazione principale di cui costituisce pertinenza, oltre i 30,00m massimi previsti dall'Art. 21 del Regolamento Regionale n° 2 del 18/02/2015, costituendo pertanto una difformità abusiva.

**IL PERGOLATO AD OGGI RISULTA NON SANABILE.**



III. Tutte le opere abusive, locale tecnico U.I. C1) BCNC, fondo U.I. C2), spogliatoio U.I. C3), rustico, cucina e dispensa U.I. C4), bagno U.I. 5, lavanderia U.I. C6), ripostiglio U.I. C7), l'annesso magazzino U.I. K) e la piscina U.I. J), sono sanabili urbanisticamente presso il Comune di Bastia Umbra (PG), ai sensi dell'Art. 147 della L.R. 1/2015 mediante la presentazione di una pratica di "Accertamento di conformità", con il pagamento di una sanzione amministrativa da calcolare nello specifico (da euro 600,00 a euro 6.000,00), ma incorre anche nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi della L.R. 1/2015 a carico del proprietario e/o del richiedente.

La posizione penale derivante dall'abuso urbanistico può essere stralciata con la sanatoria urbanistica delle opere e l'eventuale pagamento della sanzione amministrativa, da calcolare nello specifico.

LA PRATICA STRUTTURALE delle opere per la realizzazione della piscina U.I. K), da depositare preventivamente presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria per l'autorizzazione sismica, ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG) per il rilascio dell'autorizzazione al permesso di costruire, unitamente ad una pratica di Valutazione della sicurezza essendo le opere già state realizzate, incorre nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi degli Artt. 95-96 del D.P.R. n° 380/2001 e del D.G.R. n° 347 del 25/03/2019 a carico del proprietario e/o del richiedente.

La posizione penale derivante dall'abuso strutturale non può essere stralciata con la regolarizzazione del deposito strutturale presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria.

Le opere strutturali di realizzazione della piscina sono soggette a collaudo statico, necessario e propedeutico per il rilascio del Certificato di Agibilità da parte del Comune di Bastia Umbra (PG).



I costi per la regolarizzazione urbanistica delle opere abusive possono essere valutati presuntivamente:

**Unità immobiliari A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-E)**

Spese tecniche pratica di Accertamento di conformità presso Comune Bastia Umbra, sanzione amministrativa, bolli accessori previdenziali e I.V.A.

**TOTALE € 1.968,00÷€7.368,00**

**Unità immobiliari J)-K)**

Spese tecniche pratica deposito progetto strutturale presso Regione Umbria (PG), bolli accessori previdenziali e I.V.A. circa Euro 2.000,00 (duemila/00), oltre le spese e le sanzioni amministrative anche per il procedimento penale, da valutare nello specifico.

Spese tecniche pratica di Accertamento di conformità presso Comune Bastia Umbra (PG), sanzione amministrativa, bolli accessori previdenziali e I.V.A.

**TOTALE € 1.968,80÷€7.368,80**

**Unità immobiliare J)-K)**

Collaudo statico progetto strutturale presso Regione Umbria circa Euro 1.400,00 (millequattrocento/00).

**Unità immobiliari A)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-E)**

Spese tecniche pratica Agibilità presso Comune Bastia Umbra (PG) circa Euro 750,00 (settecentocinquanta/00).

**Unità immobiliari J)-K)**

Spese tecniche pratica Agibilità presso Comune Bastia Umbra (PG) circa Euro 750,00 (settecentocinquanta/00).

**Tutti i costi suesposti si intendono presuntivi, pertanto da verificare e rivalutare al momento nello specifico per ogni singola attività.**

CONFINI:

I confini sono con proprietà ..... proprietà ..... strada comunale, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale n° 19617 Reg. Part. del 22/10/2007, registrato a Perugia il 11/10/2007 al n° 14779, a favore ed a carico dei signori



nato in il e nata a

il

## DATI CATASTALI

### Immobile A)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 1

CORTE O RESEDE E VANO SCALE BENE COMUNE NON CENSIBILE

piano S1-T-1, corte esclusiva e vano scale, Via Madonna di Campagna n° 79 –  
Bastia Umbra (PG).

### Immobile B)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 2

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

cat. C/6, classe 2, consistenza 127 mq, sup. cat. 146 mq, piano S1, Rendita Euro  
282,04, autorimessa, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

### Immobile C1)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 6

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LOCALE TECNICO BENE  
COMUNE NON CENSIBILE

piano S1, locale tecnico, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

### Immobile C2)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 7

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 1, consistenza 16 mq, sup. cat. 17 mq, piano S1, Rendita Euro  
29,75, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

### Immobile C3)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 8



PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 2, consistenza 1 vano, sup. cat. 9 mq, piano S1, Rendita Euro 61,97, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile C4)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 9

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, sup. cat. 108 mq, piano S1, Rendita Euro 185,92, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile C5)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 10

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 2, consistenza 1 vano, sup. cat. 9 mq, piano S1, Rendita Euro 61,97, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile C6)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 11

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/2, classe 2, consistenza 1 vano, sup. cat. 16 mq, piano S1, Rendita Euro 61,97, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile C7)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 12

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 1, consistenza 7 mq, sup. cat. 9 mq, piano S1, Rendita Euro 13,01, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile D)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 4



PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. 164 mq, piano T, Rendita Euro 596,51, abitazione in villino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile E)

C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/7, classe 2, consistenza 4 vani, sup. cat. 86 mq, piano 1, Rendita Euro 340,86, abitazione in villino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile F)

C.T. Foglio 13, part. 2425

TERRENO di 1.770 mq, qualità ENTE URBANO

Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile G)

C.T. Foglio 13, part. 2663

TERRENO di 2.082 mq, qualità SEMINATIVO

classe 2, R.D. euro 11,51, Reddito Agrario euro 10,75

Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile H)

C.T. Foglio 13, part. 512

TERRENO di 630 mq, qualità SEMINATIVO

classe 2, R.D. euro 3,58, Reddito Agrario euro 3,25

Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Immobile I)

C.F. Foglio 13, part. 2660

FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO-SERRA





- nata a \_\_\_\_\_, residente in Via \_\_\_\_\_, per 1/2 dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni;

- nato ad \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_), per 1/2 dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni;

- \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_, residente in Via \_\_\_\_\_

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati

IN POSSESSO di:

Immobili A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, residente in Via \_\_\_\_\_, per 1/2 dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni;

- \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, per 1/2 dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni;

**Valore totale dei diritti di 1/2 della piena proprietà del**

**LOTTO UNICO**

**immobili A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)**

**€ 452.000,00 (euro quattrocentocinquantaduemila/00)**

**§§§§§§§§§§**



## **GLI IMMOBILI VERRANNO POSTI IN VENDITA CON LE SEGUENTI MODALITA'**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia o nel luogo e nel termine stabilito dal professionista delegato, ove nominato.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice, del professionista delegato, ove nominato, e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero né 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. Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti.

2) Il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti o spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato, se nominato, o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

3) L'offerta d'acquisto, in bollo (€ 16,00), dovrà contenere:

a) 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 dovrà essere indicato il regime patrimoniale e in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del



G.T. che dovrà essere allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Dovrà essere indicata la eventuale spettanza di agevolazioni fiscali.

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti numero della procedura e il numero del lotto);

c) L'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita ridotto in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ .

d) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

e) L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia (ex art. 174 dis. att. cpc).

5) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) 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) All'offerta dovranno essere allegati, all'interno della busta, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché due assegni circolari non trasferibili intestati a "*Esecuzione Immobiliare n. \_\_\_\_\_ RGE Tribunale di Perugia*" per un importo rispettivamente pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, ed 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) 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



presente per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di pluralità di offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

8) In presenza di unica offerta, pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base ma superiore al 75% dello stesso, il Giudice procederà all'aggiudicazione all'offerente solo se ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

9) In caso di più offerte valide, (intendendosi per valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base indicato in avviso) si procederà a gara sulla base della offerta più alta. In tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €\_\_\_\_\_per il lotto n.1 e di €\_\_\_\_\_per il lotto n.2.

10) Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che 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 del prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili il bene sarà aggiudicato in base al criterio della priorità del deposito dell'offerta.

11) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta o in difetto entro 120 giorni dalla aggiudicazione, mediante assegno circolare intestato "*Esecuzione immobiliare n.\_\_\_\_\_RGE Tribunale di Perugia*" o a mezzo bonifico bancario sul conto le cui coordinate e causale verranno forniti dalla Cancelleria del Tribunale, dal Professionista Delegato ove nominato ovvero dalla Banca Unicredit come da convenzione in vigore.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

L'eventuale conguaglio relativo alle spese del trasferimento dovrà essere versato nel termine di giorni 10 dalla richiesta.



12) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite assunzione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

13) 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; 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.

14) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, a cura del professionista delegato, ove nominato; la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove nominato e a spese dell'aggiudicatario.

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

16) Le disposizioni della legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'autorità amministrativa.

17) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, presso il sito INTERNET, presso lo studio del Professionista delegato o presso il custode giudiziario ove nominati



18) L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

Pubblicazione su un quotidiano locale di un estratto dell'ordinanza di vendita da effettuarsi almeno 45 giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte ex art.572 c.p.c. Detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia, superficie in mq, prezzo base, numero della procedura, indicazione del Giudice, data e ora del giorno fissato per l'esame delle offerte ex art. 572 c.p.c., nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene.

Inserimento su rete internet, nello stesso termine, del testo integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, nel sito istituzionale [www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it), alla voce "Vendite Giudiziarie", nel link "[asteimmobili.it-PU.BLI.COM](http://asteimmobili.it-PU.BLI.COM)".

L'avviso di vendita sarà notificato almeno 15 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai creditori iscritti non intervenuti e ai debitori esecutati.

Perugia li

Il giudice dell'esecuzione

