



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare R.G.: 58/2022
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Sara Fioroni
Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA per BCC NPLS 2018 SRL
Debitore executato: ...OMISSIS...
Professionista Delegato: dott. Ferruccio Bufaloni
Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET
Custode Giudiziario IVG Perugia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Ferruccio Bufaloni, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa in data 29.11.2022 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Sara Fioroni nella procedura esecutiva **N.R.G. 58/2022** promossa **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA per BCC NPLS 2018 SRL** contro **...OMISSIS...**

DISPONE

che il giorno **25.02.2025 alle ore 16.30 per il LOTTO UNICO** si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

La vendita avverrà con le **MODALITÀ TELEMATICHE** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **VENDITA ASINCRONA** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

Diritti di piena proprietà spettanti per la quota di 1/1 al sig. ...OMISSIS..., su unità immobiliare (appartamento) e garage pertinenziale ubicati in comune di Perugia (PG) Loc. Strozzacapponi Via dello Zuccherò n°26, costituenti porzione di più ampio complesso immobiliare.

Il compendio edilizio risulta costituito:

- porzione di fabbricato di civile abitazione destinata ad appartamento su un unico livello ubicata in comune di Perugia(PG) Loc. Strozzacapponi Via dello Zuccherò n°26. Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad appartamento con ingresso indipendente, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.lla n°11 sub 9, inserita all'interno di un fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza; si distribuisce unicamente al piano terra del suddetto edificio plurifamiliare e si compone di pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, due servizi igienici e relativo corridoio di disimpegno, il tutto



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

per una superficie netta complessiva di mq 78,48 circa oltre ad un porticato coperto della superficie netta di mq 35,18 e un'ampia corte esterna esclusiva, in parte pavimentata a terrazzo e/o lastrico solare (mq 106,00 circa) ed in parte adibita a orto e/o giardino (mq 46,00 circa), della superficie totale di mq 152,00 circa. L'altezza utile interna di tutti i vani in cui è suddivisa l'abitazione è di ml 2,90.

- Autorimessa ubicata al piano seminterrato del medesimo edificio in cui risulta inserito l'appartamento di cui al punto che precede, è censita al vigente catasto fabbricati del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 part.IIa n°11 sub 79, ed è rappresentata da un unico ambiente di forma regolare della superficie netta calpestabile di mq 22,74 circa e dell'altezza utile interna di ml 2,60.

A dette porzioni immobiliari pertengono i diritti pro-quota sugli enti comuni censiti Vigente Catasto Fabbricati del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 particella n°11 sub 1 (corte esterna, vani scala, ascensori, locali tecnici e corsie di accesso ai garage) e particella n°11 sub 87 (aree verdi e parcheggi pubblici)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Gli immobili sopra descritti sono identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia (PG) al foglio n°298 particella: n°11 sub 9, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 114,00 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 90,00 mq, Rendita € 397,67, indirizzo via Strozacaponi, Piano terra; n°11 sub 79, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22,00 mq, Superficie Catastale Totale 23,00 mq, Rendita € 34,09, indirizzo via Strozacaponi, Piano primo sottostrada.

CONFINI: L'unità abitativa confina ...OMISSIS...

STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Entrambe le unità immobiliari risultano occupate dalla sig.ra Monica Lai, in forza del "Contratto di Locazione Abitativa Agevolata" stipulato il 22.10.2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 22.10.2019 al n°7056, Serie 3T, avente decorrenza il 01.11.2019 e scadenza il 31.10.2022 con proroga di ulteriori due anni, salvo disdetta di una delle parti.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE: Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Perugia (PG), le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato:

- che il fabbricato di maggior consistenza in cui sono inseriti i corpi di fabbrica pignorati è correttamente inserito nella mappa catastale e precisamente nel foglio n°298 del comune di Perugia (PG);
- che esiste corrispondenza tra le categorie catastali delle unità immobiliari pignorate e l'effettiva destinazione d'uso dei locali;
- che l'appartamento, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, è sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Perugia (PG) ad eccezione di lievi divergenze (pochi centimetri) riscontrate nell'ubicazione dei divisori di tutti gli ambienti rispetto a quanto previsto nei grafici progettuali e nell'altezza dell'intera unità immobiliare indicata nelle tavole grafiche in ml 2,95 e rilevata sui luoghi in ml 2,90; oltre quanto sopra descritto anche il muro di chiusura del portico



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

coperto (lato nord-est), ove risulta inserito il cancello pedonale di ingresso, è stato edificato in posizione leggermente diversa rispetto a quanto previsto negli atti autorizzativi;

- che l'autorimessa ha una conformazione planimetrica diversa ed una superficie minore rispetto a quella riportata nei grafici tecnici depositati presso l'ufficio tecnico comunale, nonché una differente altezza utile interna, rilevata in sede di sopralluogo in ml 2,60 mentre è indicata in ml 2,70 negli elaborati progettuali architettonici;
- che rispetto alle planimetrie catastali presenti nella banca dati del catasto fabbricati sono state evidenziate, per l'appartamento le medesime difformità descritte ai precedenti punti mentre l'autorimessa è all'incirca conforme alle planimetrie catastali ad eccezione dell'altezza interna erroneamente riportata in ml 2,70 anziché in ml 2,60.

Come da perizia estimativa, il CTU nominato ritiene che sarà necessario:

- inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia (PG), una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, in quanto gli abusi riscontrati sui corpi di fabbrica staggiati risultano sanabili;
- presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Denuncia di Variazione per allineare le planimetrie catastali delle unità immobiliari (appartamento e garage), oggi depositate, allo stato dei luoghi;
- inoltrare al comune di Perugia (PG), dopo la regolarizzazione edilizia - urbanistica e catastale dei corpi di fabbrica pignorati, richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese). Il certificato di agibilità a tutt'oggi non risulta rilasciato dal comune di Perugia (PG) né tanto meno richiesto dalla proprietà.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: 155.500,00 (*Euro centocinquantacinquecento/00*)

PREZZO BASE D'ASTA: 87.468,75 (*Euro ottantasettemilaquattrocentosessantotto/75*)

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE 65.601,56 (*Euro sessantacinquemilaseicentouno/56*)

RILANCIO MINIMO: 1.800,00 (*Euro milleottocento /00*)

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG PERUGIA contatto telefonico: 0755913525; mail: visite@ivgumbria.com

VISIONE DEGLI IMMOBILI

Il custode giudiziario IVG di PERUGIA assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare i beni in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità delle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

2. L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ;
3. 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.
4. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore delle offerte entro le **ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ;
5. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
6. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della Vendita telematica sulla piattaforma www.spazioaste.it**, le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari ([http://pst.giustizia .it/PST/](http://pst.giustizia.it/PST/)), sezione documenti, portale delle vendite pubbliche, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.
7. Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
8. L'offerta telematica, che dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** a pena di inammissibilità, dovrà contenere:
 - 8.1. 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 (ricordando che **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di società o quale 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 giustificano i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale (aggiornato alla data di presentazione dell'offerta) attestante i poteri del legale rappresentante e la delibera di conformità dei poteri;



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 8.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 8.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 8.4. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- 8.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 8.6. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- 8.7. l'importo versato a titolo di **cauzione**;
- 8.8. la data, l'orario e il numero di **CRO del bonifico** effettuato per il versamento della **cauzione**, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
- 8.9. 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;
- 8.10. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- 8.11. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 8.12. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima**
- 8.13. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico, in favore del presentatore

9. All'offerta dovranno essere allegati:

- 9.1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 9.2. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- 9.3. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 9.4. se il soggetto è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 9.5. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata alla data di presentazione dell'offerta e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- 9.6. ricevuta del bonifico del versamento della cauzione;
- 9.7. la richiesta di agevolazioni fiscali, salvo la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del DM 227/2015);
- 9.8. 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.

10. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad Euro 16,00); il presentatore di norma deve procedere al **pagamento del bollo digitale; tuttavia,**



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo alleggerà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.

- 11.** La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita Astalegale.net di seguito indicato:

BENEFICIARIO: ASTALEGALE.NET

BANCA: BANCA SELLA SPA

IBAN: IT 75A0326822300052136399670

CAUSALE: "Tribunale Perugia E. I. R.G. 58/2022 LOTTO UNICO"

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

- 12.** 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;
- 13.** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno tempestivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.
- 14.** salvo quanto disposto al 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 il bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 15.** In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese di 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 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;
- 16.** in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art.587 c.p.c., con incameramento della cauzione;
- 17.** 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;
- 18.** il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **25.02.2025 ore 16.30** tramite la piattaforma www.spazioaste.it

- 19.** La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
 - il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche 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 telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

20. Nel corso del primo esperimento di vendita:

- qualora sia proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
- qualora sia stata presentata un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
 - il professionista delegato dispone, qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che ricorra una serie di possibilità di aggiudicare l'immobile al prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
 - qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - qualora non sussistano tali circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di offerta unica nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo:

- qualora sia proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta;
- qualora l'unica offerta proposta sia inferiore, nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
 - se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

- 21.** 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.
- 22.** Durante il periodo di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito **sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento**. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato al professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

alla vendita, secondo le disposizioni di seguito riportate.

23. Il bene è senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base;
24. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti 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;
25. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

26. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.cc 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.
27. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.
28. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
29. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando al delegato (anche tramite PEC) originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
30. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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.
31. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento a norma del Decreto Ministeriale n.227 del 2015 e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, del pagamento del saldo prezzo.

- 32.** Il saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- 33.** 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 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 decreto di trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di.....da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogitodel.....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.
- 34.** In caso di vendita o assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.
- 35.** In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione) il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte 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 versato 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
- 36.** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

37. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della l. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
38. 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; 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.
39. 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.
40. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
41. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario; il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
42. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.
43. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
44. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

45. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in tempo utile per il rispetto del termine previsto per la presentazione delle offerte sopra indicato- mediante:

Publicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma I e 631 bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo esperimento di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.

Pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.

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 ed 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 ed 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 esame delle offerte telematiche pervenute; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode e dal Professionista delegato.

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

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line; 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.

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

Perugia, 26 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Ferruccio Bufaloni