

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: N. 92/2023 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SARA FIORONI**

**CREDITORE PROCEDENTE: DO VALUE SPA PER BERENICE SPV SRL**

**PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. CLAUDIA GILLOSI**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTALEGALE.NET-portale**

**[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

**CUSTODE: IVG PERUGIA – [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) tel. 075.5913525**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta Avv. Claudia Gillosi, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento emesso in data 19.03.2024 dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Sara Fioroni,

**AVVISA**

che il giorno **17.03.2025 alle ore 15.00** presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato sito in 06122 – Perugia (PG) alla Via Bartolo n. 10/16 procedendo tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appreso descritto, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le MODALITA' DI VENDITA ASINCRONA ex art 24 D.M. n. 32/2015

\*\*\*\*

**DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA:**

Trattasi di quattordici lotti, ognuno composto da un'unità abitativa e da un box auto, facenti parte di un complesso edilizio di maggior consistenza costituito da due distinte palazzine in fase di costruzione, una di tre livelli fuori terra ed uno interrato, l'altra trifamiliare di due livelli fuori terra ed uno interrato, ubicati a Gubbio in Vocabolo Ferratelle alla via Rita Atria nn°147, 149, 151 e 157. Complessivamente, sussistono quattordici unità abitative e tredici box auto coperti di pertinenza di cui undici abitazioni e dieci box auto fanno parte del fabbricato progettualmente identificato "lotto 1", ovvero l'edificio al lato nord del compendio; mentre le restanti tre abitazioni e tre box auto sono porzioni dell'edificio progettualmente identificato come "lotto 2", ubicato al lato sud.

Alla data dei sopralluoghi risultano realizzate la struttura portante dei due edifici, le tamponature esterne e la copertura; mentre la superficie coperta è al grezzo priva di finiture architettoniche ed impianti, eccezion fatta per tre unità abitative ultimate e con impianti installati, pur se privi di certificazione. Non risulta rilasciata alcuna certificazione di agibilità. Una delle tre unità completate è occupata ed abitata con continuità (unità "C"), una seconda (unità "H") è utilizzata ad uso saltuario, una terza risulta in stato di abbandono (unità "E").

Le rimanenti undici unità abitative ed i tredici box auto sono allo stato grezzo e senza finiture architettoniche, infissi e impianti; otto abitazioni sono senza porta d'ingresso, sette box sono senza porta basculante.

Di seguito si descrivono dette unità immobiliari, intese prive di porta se non altrimenti specificato. Tutte le parti comuni sono al grezzo, senza impianti.

### **LOTTO 1**

#### **(identifica to in perizia come unita' abitativa A e box auto O)**

- **DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

#### **- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata a Gubbio in Vocabolo Ferratelle , in Via Rita Atria n. 147; in corso di costruzione, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1048, graff. Part. 1050 sub. 8 e part. 1059, categ. F3, piano T; di sette vani con loggia scoperta; confini; con le unità ad uso abitativo lotto 2 al piano terra ed lotto 6 al piano primo, con i box auto coperti unità lotto 1 e 2 al piano sottostante, oltre che con vano scale ed ascensore parti comuni, pubblica strada, salvo altri;

completa il lotto box auto in corso di costruzione, facente parte dell'unità immobiliare, piano 1S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part. 1049 graffata part.1050, sub. 7 e part. 1058; confini: con la corsia garage comune ed il box auto del lotto n. 2 al piano 1S, e con l'unità abitativa al piano sopratante, salvo altri.

#### **- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Libero.

#### **- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

24.157,60 euro

#### **- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

18.118,20 euro

#### **- CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

**- RILANCIO**

**€ 500,00**

**LOTTO 2**

**(identificato come unità immobiliare B e con box auto P)**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

Viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera e piena proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 ciascuno;

**- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata a Gubbio in Vocabolo Ferratelle, in Via Rita Atria n. 147; in corso di costruzione, facente parte della palazzione di cui al lotto 1, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1049, graff. Part. 1050 sub. 7 e part. 1058, categ. F3, piano T; di sette vani con due logge scoperte; confini : con le unità ad uso abitativo del lotto 1 e del lotto 3 al piano terra e del lotto 7 al piano primo, con i box auto coperti del lotto 6 e del lotto 7 al piano sottostante, oltre che con vano scale e vano ascensore parti comuni, pubblica strada , salvo altri.

Completa il lotto box auto , in Via Rita Atria n. 147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina lotto 1, piano 1° S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part. 1049 graffata part. 1050, sub. 7 e part. 1058; confini: con la corsia garageed il vano scale parti comuni, il box auto del lotto 1 al piano 1°S; e con l'unità abitativa del lotto 1 al piano terra sopratante, salvo altri.

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Libero.

**- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

21.560,65 euro

**- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

16.170,49 euro

**- CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

**- RILANCIO**

**€ 500,00**

**LOTTO 3**

**(identificato in perizia come unità immobiliare C )**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

**- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Gubbio, in Via Rita Atria n. 149; finita ed abitabile facente parte della palazzina di cui al lotto n. 1; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1050 sub. 2. graff.part.1057, piani T-1°S; di 3,5 vani con corte di pertinenza esclusiva; confini: con l'unità ad uso abitativo del lotto n. 2 al piano terra e del lotto 8 al piano primo, con i box auto coperti del lotto 7 e 8 al piano sottostante, oltre che con vano scale e corte parti comuni, salvo altri.

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

occupato come meglio descritto in perizia

**- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

73.411,06 euro

**- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

55.058,29 euro

**- CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

**- RILANCIO**

€ 1.800,00

**LOTTO N. 4**

**( identificato in perizia come unità immobiliare D e box auto W)**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

**- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso abitazione in Gubbio via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1" ; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part.1056, cat. F3, piano T; di sei vani, con corte di pertinenza esclusiva; confini: con l'unità ad uso abitativo "E" al piano terra e "I" al piano primo, con i box auto coperti unità "U" e "V" al piano sottostante, oltre che con vano scale e corte parti comuni, salvo altri  
Completa il lotto, un box auto in corso di costruzione, in via Rita Atria, n°151, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub. 3, graffata part. 1056; consistenza 18 m2; confini: con le parti comuni corsia garage e vano scale, e con il box auto "X" al piano 1°S; con l'unità abitativa "E" al piano terrasopriante, salvo altri

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Libero

**- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

17.109,29 euro

**- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

12.831,96 euro

- CAUZIONE

10% del prezzo offerto

- RILANCIO

€ 500,00

### LOTTO N. 5

(identificato come unità immobiliare E e box auto X)

- **DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Gubbio, in Via Rita Atria n. 151; finita ed abitabile, pur se in condizioni insufficienti, facente parte della palazzina di cui al lotto n. 1; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1043, graff. part.1044, sub. 2 e part. 1045, piano T; di sei vani, con corte di pertinenza esclusiva; confini: con l'unità ad uso abitativo del lotto 4 al piano terra e del lotto 10 al piano primo, con i box auto coperti dei lotti n. 4 e 5 al piano sottostante, oltre che con vano scale e corte parti comuni, salvo altri. Completa il lotto il box auto in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina lotto 1, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part. 1044 sub. 1, graffata part. 1056; confini: con la corsia garage parte comune, con il box auto del lotto n. 4 al piano 1° S; con l'unità abitativa al piano terra soprastante, salvo altri.

- **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

libero, come meglio descritto in perizia

- **PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

79.302,26 euro

- **OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

59.476,69 euro

- **CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

- **RILANCIO**

€ 1.800,00

### LOTTO N. 6

(Come identificato in perizia unità immobiliare F e box auto Q)

- **DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Gubbio, in Via Rita Atria n. 147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al lotto n. 1; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1049 graff. part. 1050 sub. 7 e part. 1058, categ. F3, piano 1°; di sette vani con una loggia ed un balcone scoperti; confini: con le unità abitative, del lotto n. 7 al piano primo e del lotto n. 1 al piano terra sottostante, oltre che con il vano scale ed ascensore parti comuni, salvo altri. Completa il lotto un box auto, in corso di costruzione, facente parte della palazzina lotto 1, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1048, graff. Part. 1050 sub. 8 e part. 1059; confini: con la corsia garage ed il vano scale parti comuni, il box auto del lotto 7 al piano 1° S; e con l'unità abitativa del lotto n. 2 al piano terra soprastante, salvo altri.

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

libero

**- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

23.520,19 euro

**- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

17.640,14 euro

**- CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

**- RILANCIO**

€ 500,00

**LOTTO N. 7**

**(identificato come unità immobiliare G e box auto R)**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

**- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Gubbio, in Via Rita Atria n. 147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al lotto n. 1; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1049, graff. part. 1050, sub. 7 e part. 1058, categ. F3, piano 1°; di sette vani, con due logge ed un balcone scoperti; confini: con le unità ad uso abitativo del lotto n. 6 e del lotto n. 8 al piano primo, del lotto n. 2 al piano terra sottostante, del lotto n. 11 al piano secondo soprastante, oltre che con vano scale parte comune, salvo altri. Completa il lotto il box auto in corso di costruzione, facente parte della palazzina lotto 1, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1048, garff. Part. 1050 sub. 8 e part. 1059; confini: con la corsia garage parte



comune, con il box auto del lotto n. 6 e con l'unità abitativa del lotto n. 3 al piano 1°S; e con l'unità abitativa del lotto n. 2 al piano terra soprastante, salvo altri.

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

libero

**- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

22.730,22 euro

**- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

17.047,81 euro

**- CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

**- RILANCIO**

€ 500,00

**LOTTO N. 8**

**(Come identificato in perizia unità immobiliare H e box auto S)**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

**- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Gubbio, in Via Rita Atria n. 149°; finita ed abitabile, facente parte della palazzina di cui al lotto n. 1; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1050 sub. 3, al piano 1°; di 4 vani e con tre balconi scoperti; confini: con le unità ad uso abitativo del lotto 7 al piano primo, del lotto n. 3 al piano terra sottostante, del lotto n. 11 al piano secondo soprastante, oltre che con vano scale ed ascensore parti comuni, salvo altri.

Completa il lotto un box auto in via Rita Atria, n°147; finita ed agibile, con porta basculante, parte della palazzina "lotto 1", al piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1050 sub.5; confini: con la corsia garage parte comune, il box auto "T" e l'unità abitativa "C" al piano 1°S; con l'unità abitativa "B" al piano terra soprastante, salvo altri

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

occupato, come meglio descritto in perizia

**- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

59.410,38 euro

**- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

44.557,79 euro

**- CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

**- RILANCIO**

€ 1.000,00

**LOTTO N. 9**

**(identificato in perizia come unità immobiliare I e box auto U)**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

**- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Unità immobiliare ad uso abitazione in Gubbio via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part.1056, piano 1°; di sei vani ed un balcone scoperto; confini: con l'unità ad uso abitativo

"D" al piano terra e "J" al piano primo, con i box auto coperti unità "U" e "V" al piano sottostante, con vano scale parte comune, salvo altri. Completa il lotto il box auto in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina lotto 1, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1044, sub. 1 graffata part.1056; confini: con la corsia garage comune ed il box auto del lotto n. 10 al piano 1°S; e con l'unità abitativa del lotto n. 4 al piano terra soprastante, salvo altri.

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

libero

**- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

15.438,17 euro

**- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

11.578,63 euro

**- CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

**- RILANCIO**

€ 500,00

**LOTTO N. 11**

**(Come identificato in perizia unità immobiliare K e box auto T)**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

**- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**



Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Gubbio, in Via Rita Atria n. 147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al lotto n. 1; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1049, sub. 1,graff. Part.1050 sub. 7 e part. 1058, piano 2°; di cinque vani con due terrazzi ad uso lastrico solare; confini: con le unità ad uso abitativo del lotto n. 7 e del lotto n. 8 al piano primo sottostante, e del lotto n. 9 al piano primo, con i box auto coperti del lotto n. 4 e del lotto n. 5 al piano sottostante, e con il vano scale ed ascensore parti comuni, salvo altri. Completa il lotto il box auto in corso di costruzione, facente parte della palazzina lotto 1, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part. 1049, graffata part. 1050, sub. 7 e part.1058; confini: con la corsia garage parte comune ed il box auto del lotto n. 8 al piano 1°S; e con l'unità abitativa del lotto n. 2 al piano terra soprastante, salvo altri.

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

libero

**- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

15.944,62 euro

**- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

11.958,46 euro

**- CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

**- RILANCIO**

€ 500,00

**LOTTO N. 15**

**(come identificato in perizia all'unità immobiliare TT terreni agricoli)**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:** viene posto in vendita la totalità dei diritti, per l'intera proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno;

**- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Lotto per complessive 27 particelle, e complessivi 4.813 mq; identificati al catasto terreni al Foglio 256, partt.634, 637,638,639,640,641,642,643,646,647,650,651,653,654,655,657,658,659,660; e Foglio 257, partt. 966, 967,968,969,970,971,1055,1061.

Lintero lotto di terreno in Gubbio, si estende prevalentemente in direzione sud ed est dall'area di sedime degli edifici esistenti; confina con via Rita Atria ad ovest,da cui è sepatato da una rete metallica zincata alta un paio di metri con paletti in metallo infissi al suolo, con terreni agricoli a suscettività edificatoria di altrui proprietà ai restanti lati, in parte privi di delimitazione fisica al lato est e/o comunque con confini non ben ben definiti.

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

libero

**- PREZZO DI STIMA DEL LOTTO – PREZZO BASE DI VENDITA**

69.004,69 euro

**- OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

51.753,52 euro

**- CAUZIONE**

10% del prezzo offerto

**RILANCIO**

€ 1800,00

**DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI:** i suddetti terreni, giusto certificato di destinazione urbanistica n. 208/2023 rilasciato in data 11/09/2023 dal Comune di Gubbio, sono classificati come segue:

**PRG – parte strutturale**

"Città consolidata" – SPAZIO URBANO, di cui al TITOLO VI, Capo III – disciplinata dagli artt. 125 e ss delle NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007.

**PRG – Parte operativa**

"Piani attuativo convenzionati" – macroarea di Ferratelle – "MACROAREE", di cui al TITOLO V, Capo I, definiti dall'art. 51 delle NTA/PRG parte operativa, disciplinata "Piano attuativo della scheda norma 10 – variante 01 " approvato con Deliberazione del Commissario prefettizio n 26 del 22/08/2013, che prevede l'area di cui sopra come parte di: Superficie fondiaria, Viabilità carrabile, parcheggi pubblici, verde privato ecologico (VPE), spazi pubblici attrezzati a verde, percorsi pedonali (pubblici e privati).

**Il Piano attuativo della scheda norma 10 – variante 01 – Macroarea di Ferratelle, alla data di emissione del presente Certificato di destinazione urbanistica, risulta decaduto ai sensi dell'art. 57 L.r. n.1/2015.**

Le aree di cui sopra non risultano essere state percorse dal fuoco.

\*\*\*\*\*

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

**ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

1) Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita; Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente:

- dall'offerente personalmente;

- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

2) Le offerte di acquisto telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wppreviousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wppreviousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero 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. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno lavorativo prima della celebrazione dell'asta, e quindi **entro e non oltre il 14.03.2025**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero o [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (si veda il paragrafo CAUZIONE).

4) L'offerta telematica 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.

5) Si avverte, altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di un terzo- istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

6) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, più € 16,00 per la marca da bollo da versare telematicamente. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario, e dovrà risultare accreditata sul conto del Gestore già al momento del deposito dell'offerta, alle seguenti coordinate bancarie **IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670** specificando nella causale del bonifico "*professionista delegato Avv. Claudia Gillosi - data dell'asta 17.03.2025 - versamento cauzione*";  
INTESTATARIO:Astalegale.net.

7) Il mancato accredito, al momento del deposito dell'offerta, del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di inefficacia dell'offerta.

8) La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, mediante bonifico bancario sul conto corrente con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

12) L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. e dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 12 D.M. 32/2015:

a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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). Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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 c.c. all'offerta;

- se l'offerente è minorenni, andranno allegati copia del documento di identità e 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 l'offerente è interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerente è una società andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonché il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante;

- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

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

e) l'identificazione del Professionista Delegato alla vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) l'importo versato a titolo di cauzione;

h) la data, l'orario e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;

l) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

m) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

p) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nella circoscrizione del Tribunale di Perugia.

In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.

r) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da E. 16,00.

13) La domanda va presentata in bollo da E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando l'apposita ricevuta;

14) Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come già specificato;

b) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") sui moduli reperibili sul sito internet [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

c) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche copia dei documenti del coniuge – per escludere la comunione legale dell'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.ove non rilasciata preventivamente);

d) per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

h) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

#### **ESAME SULLA DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:



15) 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 indicata nell'avviso di vendita;

16) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o comunque nell'avviso di vendita;

17) L'offerta non è efficace se

- perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma. c.p.c., nonché nel termine indicato nel presente avviso di vendita,

- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza,

- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, ovvero la presta ma in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento del deposito dell'offerta. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;

18) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte 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.

19) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

**In caso di unica offerta:**

a) 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.

b) 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 e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a 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 e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

c) 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**

a) Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 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 nell'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 delibazione 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:

b) 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, il bene è senz'altro aggiudicato;

c) 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.

20) 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. Nello specifico 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 € 240.000,01 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.

### **CONDIZIONI DI VENDITA E ULTERIORI PRECISAZIONI**

21) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli 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 dall'aggiudicatario.

22) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

23) 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 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

24) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 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 i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. 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.

### **SPESE**

25) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 al professionista delegato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

26) 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 prezzo.

27) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art.6 D.Lgs. 311/06 ( D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE**

#### **DELL'AGGIUDICATARIO**

28) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

29) L'aggiudicatario dovrà, anche in caso di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione). Entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo andranno versate dall'aggiudicatario gli oneri tributari e le spese delle attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario e che gli verranno tempestivamente comunicate.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che reca misure di esecuzione).

30) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

31) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

32) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

33) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

34) Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.

35) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura.

Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà comunque essere trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

36) 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 dell'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.*

37) In caso di vendita o di assegnazione del bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare con il 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.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

38) Nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistica – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 38 febbraio 1985, n 47 come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

37) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge;

39) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.

40) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii., il bene in sarà soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero e pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'Art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal Professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà il diritto di ottenere il rimborso dell'interno prezzo pagato



(non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co. 4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà nel momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico – artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

41) Trattandosi di vendita forzata, questa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori, 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 in sede di valutazione dei beni.

42) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura. Con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

43) Se l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà effettuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario.

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

45) L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità;

46) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative al soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dal custode ove nominato a chiunque vi abbia interesse;

47) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

48) Della vendita viene data pubblica notizia prima della data fissata per la vendita ex art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso di vendita:

- entro almeno 90 giorni prima (e non oltre 120 giorni) della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita com previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi, sul portale del Ministero della giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. e nel termine indicato nel prospetto di cui sopra;

- pubblicità internet ed altri messi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indico per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle oferte avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, nonché sul sito internet del gestore della vendita.

49) L'avviso di vendita pubblicato con le modalità sopra indicate, omissi i dati identificativo del debitore e di eventuali terzi anche agli allegati (comprese le fotografie), conterrà le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del Custode ove nominato ed indicazione del suo recapito telefonico, diritto reale posto in vendita (es. Piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (es. Appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc...), comune ed indirizzo ove è situato l'immobile, caratteristiche (es. Superficie, vani, pian, interno ecc...), eventuali pertinenze (es. Balcone, cantina, box, posto auto, giardino ec...), condizione (es. Libero, occupato dal debitore/terzi ecc...), modalità della vendita (telematica asincrona), ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara, termine per la presentazione delle offerte per la vendita, data, luogo ed ora fissata per la vendita, orario di apertura delle buste, indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

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

51) Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali- "Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche. Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - e sul sito del gestore indicato in epigrafe.

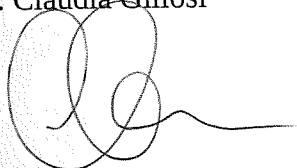
52) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il Professionista Delegato al numero di telefono 075.5732973.

53) Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, li 6 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Claudia Gillosi

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Claudia Gillosi', written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.