

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

**Esecuzione N. n. 170/23 RG ES**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Sara FIORONI Sara**

**Creditore procedente: DONEXT S.P.A. PER SIENA NPL 219 S.R.L.**

**Debitore esecutato: AREA GESTIONI S.R.L.**

**IN LIQUIDAZIONE VOLONTARIA**

**Professionista delegato: Avv. Andrea Partenzi**

**Gestore della vendita telematica: ASTA LEGALE.NET**

**I° AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv Andrea Partenzi, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 14/05/2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

Che il giorno **21/05/2025** alle ore **10:00** presso il proprio studio sito in Assisi (PG) frazione Santa Maria degli Angeli, Via Raffaello s.n.c.

si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO DI N. 9 LOTTI**

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c., degli immobili descritti e al prezzo base ivi indicato; 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 che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NEL SUO COMPLESSO**

L'immobile è posizionato nel centro storico di Fontignano, una frazione che conta circa 1.400 abitanti all'interno del comune di Perugia. Il paese si trova lungo la Strada statale 220 Pievaiola, a circa metà strada tra gli abitati di Mugnano e Tavernelle, a 22 km a sud-ovest di Perugia. La località è collocata sulle pendici di una collina, nelle immediate vicinanze del lago Trasimeno.

Costruito nei primi anni del Novecento con muratura portante in laterizio ed elementi in pietra, il complesso ha subito interventi di riqualificazione nei primi anni del 2000. Inoltre, è regolarmente collegato alla rete fognaria pubblica. Un

cortile comune di ampie dimensioni, accessibile esclusivamente dai residenti attraverso la strada comunale, arricchisce il complesso residenziale. Le aree comuni, tra cui i vani scala, sono mantenute in buone condizioni, e l'ampio cortile comune offre spazi per parcheggio. In aggiunta, ci sono locali supplementari nei piani sotterranei, indicati catastalmente come sub 4, a disposizione dei residenti.

Attualmente non è prevista alcuna spesa condominiale.

L'intero complesso ricade da Piano Regolatore Generale vigente in Zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A". art. 112 del TUNA.

## **LOTTO N. 1**

Appartamento indicato al sub 5 interno 1

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio bifamiliare caratterizzato dalla tradizionale muratura in pietra e mattoni a faccia vista, distribuito su due piani con solai realizzati in laterocemento. Inoltre, l'edificio presenta un piano interrato dove è collocato un accessorio adibito a fondino- cantina di pertinenza dell'appartamento stesso. Va notato che l'accesso a questo accessorio è possibile sia attraverso una scala esterna con gradini in pietra già presente, sia direttamente dal locale cucina-soggiorno, sebbene al momento la scala interna non sia ancora stata realizzata. La disposizione dell'appartamento comprende un soggiorno e sala da pranzo, due bagni, due camere da letto, uno studio, un disimpegno e un ripostiglio. I pavimenti sono rivestiti con elementi in gres porcellanato, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio garantendo un adeguato isolamento termo acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico, risultano funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Le finiture con materiali di media qualità si presentano un buono stato di conservazione. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è di 2,71 metri, mentre il locale accessorio adibito a fondo- cantina presenta un'altezza di 1,90 risultando ideale per svariate necessità di stoccaggio o utilizzi aggiuntivi.

CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne)

- Appartamento 140,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 24,60 m<sup>2</sup>

Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 107 m

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a sud con altri immobili individuati al

Foglio 385 Part.237-134-135, a est con la corte individuata al Foglio 385 Part.122, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.133.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:** L'immobile risulta conforme

### **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in virtù di un contratto di affitto con durata 4+4 e rinnovo automatico a scadenza, stipulato il 17/11/2021, con scadenza il 30/11/2025.

### **ESTREMI CATASTALI**

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	5	2	A/3	3	6,5 vani	Tot.: <b>151m<sup>2</sup></b> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE <b>151 m<sup>2</sup></b>	€ 335,70

### **PREZZO BASE ASTA**

**€ 118.000,00 (centodiciottomila/00)**

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

**€ 88.500, 00 (ottantomilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo: € 1.800,00**

## **LOTTO N. 2**

Appartamento indicato al sub 6 interno 2

L'appartamento si trova al piano primo di un edificio bifamiliare caratterizzato dalla tradizionale muratura in pietra e mattoni a faccia vista, distribuito su due piani con solai realizzati in laterocemento.

Inoltre, l'edificio presenta un piano interrato dove è collocato un accessorio adibito a fondino-cantina di pertinenza dell'appartamento stesso. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno-pranzo, due bagni, due camere da letto e un disimpegno. I pavimenti sono rivestiti con elementi in cotto, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio garantendo adeguato isolamento termo acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico, sono funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Le finiture con materiali di media qualità si presentano un buono stato di conservazione. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento varia da 2,00 metri ai lati a 3,70 metri al culmo, fornendo spazi con un'ampiezza adeguata e confortevole in tutto l'ambiente. Il locale accessorio adibito a fondo-cantina

presenta un'altezza di 1,85 metri, risultando ideale per svariate necessità di stoccaggio o utilizzi aggiuntivi.

**CONSISTENZA** (al lordo delle murature esterne e interne)

- Appartamento 142,70 m<sup>2</sup>
- Fondo 15,40 m<sup>2</sup>

Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 113 m<sup>2</sup>

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a sud con altri immobili individuati al Foglio 385 Part.237-134-135, a est con la corte individuata al Foglio 385 Part.122, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.133.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATALE:** L'immobile risulta conforme

### **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal signor Gaetano Paratore e famiglia, in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato il 01/06/2017 e con rinnovo automatico, la prossima scadenza è in data 31/05/2025. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 23/06/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 006598 serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento.

### **ESTREMI CATASTALI**

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	6	2	A/3	3	6 vani	Tot.: 149 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 149 m <sup>2</sup>	€ 309,87

### **PREZZO BASE ASTA**

**€ 110.000,00 (centodiecimila/00)**

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

**€ 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo: € 1.800,00**

## **LOTTO N. 3**

Appartamento indicato al sub 7 interno 3

L'appartamento in questione è situato al piano terra di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano scala condominiale.

L'edificio ospita un totale di cinque unità immobiliari è composto da tre piani fuori

terra ed è tinteggiato con colorazione crema di nocciola. Al piano interrato, sotto la strada, si trova l'accessorio adibito a fondino-cantina, di pertinenza dell'appartamento stesso e situato all'interno dell'edificio adiacente. L'appartamento è composto da un locale adibito a soggiorno-pranzo con presenza di camino, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Da notare che il solaio di copertura della zona cucina-soggiorno è realizzato con volte in laterizio a vista. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico risultano funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato buono. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è di 2,71 metri, con alcune zone che presentano volte e che variano in altezza da 2,51 a 3,13 metri. Il locale accessorio adibito a fondo-cantina ha un'altezza di 2,05 metri.

**CONSISTENZA** (al lordo delle murature esterne e interne)

- Appartamento 74,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 8,60 m<sup>2</sup>

Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 56 m<sup>2</sup>

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE:** L'immobile risulta conforme.

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato, in virtù di un contratto di affitto con durata 4+4 e rinnovo automatico a scadenza, stipulato il 22/11/2021 e con termine al 30/11/2025.

Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 22/11/21 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 013118 serie 3T. È importante notare che il contratto è registrato prima dell'atto di pignoramento.

**ESTREMI CATASTALI**

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	7	2	A/3	3	4 vani	Tot.: 109 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 109 m <sup>2</sup>	€ 206,58

**PREZZO BASE ASTA**

€ 62.000,00 (sessantaduemila/00)

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

€ 46.500,00 (quarantasemilacinquecento/00)

**Rilancio minimo: € 1.800,00**

**LOTTO N. 4**

Appartamento indicato al sub 8 interno 4

L'appartamento, situato al piano terra di un edificio in muratura composto da tre piani fuori terra e tinteggiato con colorazione crema di nocciola, presenta un ingresso esclusivo direttamente dal piazzale comune dell'intero complesso immobiliare. Al piano interrato, sotto strada di un edificio adiacente, si trova l'accessorio ad uso fondino-cantina, riservato alla proprietà dell'appartamento stesso. L'unità abitativa al piano terra è composta da un soggiorno-pranzo, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Gli impianti di riscaldamento, sia elettrico che idraulico, sono funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Le finiture risultano essere di media qualità e, nel complesso, lo stato di conservazione è sufficiente. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento varia da 2,70 a 2,94 metri, mentre il locale accessorio adibito a fondo-cantina presenta un'altezza pari a 2,04 metri.

**CONSISTENZA** (al lordo delle murature esterne e interne)

- Appartamento 104,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 7,00m<sup>2</sup>

Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 76 m<sup>2</sup>

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE:** L'immobile risulta conforme.

**STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato, in virtù di un contratto di affitto con durata 4+4 e rinnovo automatico a scadenza, stipulato il 29/09/2021 e con prossima scadenza al 31/10/2025. Questo contratto è stato regolarmente registrato il 30/09/2021 presso

l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 009786 e la serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento.

#### **ESTREMI CATASTALI**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>sub</b>	<b>Zona Cen</b>	<b>categ</b>	<b>Classe</b>	<b>consistenz</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>rendita</b>
385	121	8	2	A/3	3	4,5 vani	Tot.: <b>109 m<sup>2</sup></b> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE <b>109 m<sup>2</sup></b>	€ 232,41

#### **PREZZO BASE ASTA**

**€ 76.000,00 (settantaseimila)**

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

**€ 57.000,00 (cinquantesettemila/00)**

**Rilancio minimo: € 1.800,00**

### **LOTTO N. 5**

Appartamento indicato al sub 9 interno 5

L'appartamento in questione è situato al primo piano di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano scala condominiale. L'edificio, privo di ascensore, comprende cinque unità immobiliari ed è distribuito su tre piani fuori terra. La sua facciata è tinteggiata con colorazione crema di nocciola. Al piano interrato, sotto la strada, si trova l'accessorio adibito a fondino-cantina, di pertinenza dell'appartamento stesso e posto all'interno di edificio adiacente. L'appartamento è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, tre camere e un bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico risultano funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato buono. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è pari a 2,70 metri mentre il locale accessorio ad utilizzo fondo-cantina ha altezza pari a 2,85 metri.

**CONSISTENZA** (al lordo delle murature esterne e interne)

- Appartamento 116,60 m<sup>2</sup>
- Fondo 6,50 m<sup>2</sup>

Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 86 m<sup>2</sup>

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE:** L'immobile risulta conforme

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato, in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato in data il 28/06/1010 e con prossima scadenza in data 30/06/2026. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 05/08/2010 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 008643 serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento.

#### **ESTREMI CATASTALI**

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	9	2	A/3	3	6 vani	Tot.: 120 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 120 m <sup>2</sup>	€ 309,87

#### **PREZZO BASE ASTA**

**€ 85.000,00 (ottantacinquemila)**

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

**€ 63.750 (sessantatremilasettecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo: 1.800,00**

### **LOTTO N. 6**

Appartamento indicato al sub 10 interno 6

L'appartamento in questione è situato al primo piano di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano scala condominiale. L'edificio, privo di ascensore, comprende cinque unità immobiliari ed è distribuito su tre piani fuori terra. La sua facciata è tinteggiata con colorazione crema di nocciola. Al piano terra, si trova l'accessorio adibito a fondino-cantina, di pertinenza dell'appartamento stesso. L'appartamento è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, due camere e un bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico risultano funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato sufficiente.

Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è pari a 2,70 metri mentre il locale accessorio ad utilizzo fondo-cantina ha altezza pari a 2,00 metri.

**CONSISTENZA** (al lordo delle murature esterne e interne)

- Appartamento 102,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 11,90 m<sup>2</sup>

Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 77 m<sup>2</sup>

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:** L'immobile risulta conforme

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato in base a un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato, il 04/09/2009, con prossima scadenza il 30/09/2025. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 23/09/2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 010808 serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento.

**ESTREMI CATASTALI**

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	10	2	A/3	3	4,5 vani	Tot.: <b>108 m<sup>2</sup></b> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE <b>108 m<sup>2</sup></b>	€ 258,23

**PREZZO BASE ASTA**

**€ 78.000,00 (settantoottomila/00)**

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

**€ 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo: € 1.800,00**

## **LOTTO N. 7**

Appartamento indicato al sub 11 interno 7

L'appartamento in questione è situato al secondo piano di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano scala condominiale. L'edificio, privo di ascensore, comprende cinque unità immobiliari ed è distribuito su tre piani fuori terra. La sua facciata è tinteggiata con colorazione crema di nocciola. Al piano terra, si trova

l'accessorio adibito a fondino-cantina, di pertinenza dell'appartamento stesso. L'appartamento è situato al secondo piano ed è composto da un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio, dotato di finiture e impianti simili a quelli del bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato discreto. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è compresa fra 1,50 e 2,71 metri, mentre il locale accessorio ad utilizzo fondo-cantina ha altezza pari a 2,00 metri.

**CONSISTENZA** (al lordo delle murature esterne e interne)

- Appartamento 116,30 m<sup>2</sup>
- Fondo 9,60 m<sup>2</sup>

Superficie calpestabile appartamento è di circa 88 m<sup>2</sup>

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:** Due delle tre camere indicate in planimetria come soffitta risultano attualmente utilizzate come camere. Questa difformità può essere risolta con una richiesta di cambio di destinazione d'uso attraverso la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Edilizi) e un successivo adeguamento al catasto.

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato in data il 16/11/2022 e con prossima scadenza in data 30/11/2026. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 17/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 012988 serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento.

#### **ESTREMI CATASTALI**

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	11	2	A/3	3	4,5 vani	Tot.: 120 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 120 m <sup>2</sup>	€ 232,41

**PREZZO BASE ASTA****€ 81.000,00 (ottantunomila/00)****OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)****€ 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00)****Rilancio minimo: € 1.800,00****LOTTO N. 8**

Appartamento indicato al sub 12 interno 8

L'appartamento in questione è situato al secondo piano di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano scala condominiale. L'edificio, privo di ascensore, comprende cinque unità immobiliari ed è distribuito su tre piani fuori terra. La sua facciata è tinteggiata con colorazione crema di nocciola. Al piano interrato, sotto strada di un edificio adiacente, si trova l'accessorio ad uso fondino-cantina, riservato alla proprietà dell'appartamento stesso. L'appartamento è situato al secondo piano ed è composto da un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, due camere e un bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato sufficiente. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è pari a 2,70 metri mentre il locale accessorio ad utilizzo fondo-cantina ha altezza pari a 2,00 metri.

**CONSISTENZA** (al lordo delle murature esterne e interne)

- Appartamento 102,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 9,60 m<sup>2</sup>

Superficie calpestabile appartamento è di circa 78 m<sup>2</sup>

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE:** L'immobile è conforme

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato in data il 11/11/2021 e con prossima scadenza in data 30/11/2026. Questo

contratto è stato regolarmente registrato in data 14/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 012798 serie 3T.. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento.

#### **ESTREMI CATASTALI**

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	12	2	A/3	3	5 vani	Tot.: 107 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 107 m <sup>2</sup>	€ 258,23

#### **PREZZO BASE ASTA**

**€ 73.000,00 (sttantatremila/00)**

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

**€ 54.750,00 (cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo: € 1.800**

### **LOTTO N. 9**

Appartamento indicato al sub 14 interno 9

L'immobile si trova al piano terra e primo, di un edificio in muratura di pietra e mattoni a faccia vista, su due piani, con solai in laterocemento. Inoltre, dispone di un piano interrato dove è situato un accessorio ad uso fondino, destinato all'utilità dell'appartamento stesso. La disposizione dell'appartamento comprende al piano terra un soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno e una cucina, mentre al piano superiore si trovano tre camere, un disimpegno, un bagno e un balcone esterno. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica su entrambi i livelli, mentre gli infissi sono in legno con doppio vetro, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico, sono funzionanti e l'appartamento dispone di riscaldamento autonomo.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è buono. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è di 2,68 metri al piano terra e varia tra 1,5 e 3,10 metri al piano superiore. Il locale accessorio ad uso fondino-cantina ha un'altezza di 2,90 metri.

**CONSISTENZA** (al lordo delle murature esterne e interne)

- Appartamento 137,50 m<sup>2</sup>
- Balcone 7,40 m<sup>2</sup>
- Fondo 4,50 m<sup>2</sup>

Superficie calpestabile appartamento è di circa 110 m<sup>2</sup>

**COERENZE:** La palazzina in cui si trova il bene descritto confina a Nord con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, a Sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.122, a Est con i beni individuati al Foglio 385 Part.124- 125, a Ovest con la corte individuata al Foglio 385 Part.121.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:** Sono state individuate delle discrepanze tra la divisione degli ambienti evidenziata nella pianta catastale del piano primo e quella effettivamente riscontrata sul posto ( vedi all. 6 ). Per sanare tali difformità, è necessario il coinvolgimento di un professionista abilitato, il quale provvederà a presentare una pratica catastale al fine di regolarizzare la situazione.

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato, in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato in data il 01/01/2021 e con prossima scadenza in data 31/12/2025. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 22/12/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 014285 serie 3T.

. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento.

#### **ESTREMI CATASTALI**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>sub</b>	<b>Zona Cen</b>	<b>categ</b>	<b>Classe</b>	<b>consistenz</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>rendita</b>
385	121	14	2	A/3	3	5,5 vani		€ 284,05

#### **PREZZO BASE ASTA**

**€ 115.000,00 (centoquindicimila)**

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

**€ 86.250,00 (ottantaseimiladuecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo: € 1.800,00**

## **GRAVAMI PENDENTI**

## **E SITUAZIONE URBANISTICA**

Le trascrizioni ed iscrizioni, come indicate nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, risultano le seguenti:

**ISCRIZIONE NN. 185/33 del 05/01/2004 ipoteca volontaria** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 29/12/2023 n.48294 di repertorio dottor Adriano Crispolti, Notaio in Perugia.

**ISCRIZIONE NN. 1133/197 del 15/01/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/01/2009 Numero di repertorio 71718/22439 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG).

**ISCRIZIONE N. 7045/1020 del 24/03/2016** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 17/03/2016 Numero di repertorio 667/2016 emesso da TRIBUNALE DI PERUGIA.

**ISCRIZIONE NN. 5905/814 del 06/03/2017** IPOTECA A RISCOSSIONE nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 02/03/2017 Numero di repertorio 2106/8017

**TRASCRIZIONE NN. 20302/14190 del 03/08/2017 nascente** da VERBALE DIPIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 27/06/2017 Numero di repertorio 3623/2017 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO sede PERUGIA,

**TRASCRIZIONE NN. 21673/15466 del 28/07/2023 nascente** da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 06/07/2023 Numero di repertorio 2808/2023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D' APPELLO DI PERUGIA

**Gravano sui lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9**

I GRAVAMI SONO TUTTI CANCELLABILI ALL'ESITO DELL'AGGIUDICAZIONE

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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 d'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.

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

### **SI PRECISA**

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può 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.;

### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
  - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - d) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia 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.

2) **Distinta Dell'istituto Bancario che attesta il pagamento della cauzione che andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della procedura ASTA LEGALE.NET S.P.A. al seguente indirizzo IBAN**

**IT 75 A 03268 22300 052136399670**

**C/C BANCA SELLA – filiale telematica di Biella, specificando nella causale del bonifico il nome del professionista delegato Avv. Andrea Partenzi, la data dell'asta - versamento cauzione Esecuzione Immobiliare n. 170/2023 Tribunale di Perugia;**

**LA CAUZIONE, A PENA DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA,  
DOVRÀ RISULTARE ACCREDITATA SUL CONTO GIÀ AL  
MOMENTO DEL DEPOSITO DELL'OFFERTA;**

**La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto;**

**Il sito internet della piattaforma per la gara telematica è [WWW.SPAZIOASTE.IT](http://WWW.SPAZIOASTE.IT)**

3) 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;

4) 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 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. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. 12

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, **entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. 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 ne reca misure di esecuzione);

6) 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 D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 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 proprio 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 essere comunque 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;

**7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;**

8) 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;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita;

10) in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 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 diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg 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;

### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nel presente 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 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**

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

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

- qualora specifiche 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.

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

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

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, **che avrà durata di 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 nel presente 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;

I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

€. 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad euro 15.000;

€. 500 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 15.000,01 ad €. 30.000;

€. 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 30.000,01 ad €. 60.000;

€. 1.800 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 60.000,01 ad €. 120.000;

€. 3.500 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 120.000,01 ad €. 240.000;

€. 5.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 240.000,01 ad €. 500.000;

€. 10.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 500.000,01 ad €. 1.000.000;

€. 15.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €. 1.000.000,01.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito;

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

## PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, 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;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di

revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

6) in caso di vendita o di 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.

7) 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

8) 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;

9) 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;

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

11) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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;

**12) Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.**

13) 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;

14) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

15) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

16) nel caso si tratti di primo tentativo di vendita, termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita termine ex art. 591 c.p.c. non inferiore a sessanta e non superiore a novanta ex art. 591 c.p.c.;

16) tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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.

17) Per qualsiasi informazione potrà essere contattato il professionista delegato alla vendita Avv. Andrea Partenzi al seguente recapito telefonico 075 8041678 oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525;

**È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, OVE LO STESSO E' NOMINATO CUSTODE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA, DA CONTATTARE AI RECAPITI SOPRA INDICATI.**

Perugia, 27/12/2024

Il Professionista delegato alle Vendite

Avv. Andrea Partenzi

(Firmato Digitalmente)