

**Esecuzione Immobiliare R.G.:** 9/2023  
**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Rosa Lavanga  
**Professionista Delegato:** Avv. Adele Lerose  
**Custode Giudiziario:** IVG Perugia  
**Gestore della vendita telematica:** Astalegale.net

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

La sottoscritta Avv. Adele Lerose, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza comunicata del 19/01/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nella procedura esecutiva N. **R.G. 9/2023**

### **DISPONE**

che il giorno **16/04/2025 ore 15:30** si procederà all'apertura delle offerte telematiche e all'avvio dell'eventuale gara da effettuare sul sito <http://www.spazioaste.it>

---

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

Che si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Francesco Paggi;

### **LOTTO UNICO**

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

Diritti di proprietà di ½ ciascuno spettanti al Sig. Omissis e alla Sig.ra Omissis e pertanto i diritti di piena proprietà pari ad 1/1 oltre a diritti proporzionali di 1/2 sulla corte comune.

#### **DESCRIZIONE BENE**

Parti di un fabbricato indipendente per civile abitazione di due livelli oltre il tetto e un'autorimessa Contigua; l'abitazione è sita in Castiglione del Lago (PG) Loc. Pineta 36 n.3, Piano T.

La zona risulta urbanizzata, sono presenti energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica. Non sono state reperite le conformità impiantistiche per energia elettrica, idraulica e smaltimento delle acque reflue.

L'immobile è di costruzione antecedente al 1967; le strutture portanti dell'edificio sono in calcestruzzo armato, gli infissi sono mediamente conservati. Le condizioni di manutenzione generali esterne ed interne sono ordinarie. Le pareti ed i soffitti sono intonacati, la pavimentazione è in piastrelle, mentre le maggior parti delle pareti interne sono rivestite in legno. E' presente l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento. L'altezza è pari a circa 2,70m, la superficie catastale totale è di circa **106,00 mq.**

E' presente una **veranda di mq. 12** e superficie catastale di mq. 15 adibita a locale di sgombro con pavimento in piastrelle, vetrate e copertura in legno, il **garage** con pavimento e impianto idrico e elettrico, ha una superficie di **mq. 23** e superficie catastale di mq. 25.

L'edificio è situato su una particella di terreno interamente recintata con accessi carrabili e pedonabili; nella corte pertinenziale è stata realizzata, una struttura di pertinenza in legno ad uso ripostiglio e appare facilmente smontabile.

#### **REGOLARITÀ URBANISTICA**

Per gli immobili è stato possibile reperire la pratica SCIA N. 19620 del 24/07/2015 e successive n.15275 del 7/6/2016 e SCIA 28330 del 19/10/2016.

#### **AGIBILITÀ-ABITABILITÀ**

Non sono stati reperiti i certificati di agibilità degli immobili.

L'immobile rientra in area non soggetta a vincolo ambientale e idrogeologico.

#### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al NCEU del **Comune di Castiglione del Lago (PG)**:

- **Foglio 108, Particella 62, Sub 2, Cat. C/6 (autorimessa)**, classe 3 mq. 23, superficie catastale totale mq. 25 rendita Euro 23,76;
- **Foglio 108, Particella 62, Sub 4, Cat. A/2 (appartamento piano T)**, classe 2, Vani 5, superficie catastale totale mq. 106, totale escluso aree scoperte mq. 106, rendita Euro 271,14;
- **Foglio 108, Particella 62, Sub 6, Cat. C/2 (veranda)**, classe 3, Consistenza mq.12, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 18,59;

Oltre ai diritti proporzionali, pari ad  $\frac{1}{2}$ , sulla corte comune identificata al catasto fabbricati del Foglio 102 dalla particella 62, sub 5 e dalla particella 1328

#### **CONFINI**

Strada pubblica, nel piano superiore Omissis, parti comune, S.A.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Occupato dal debitore e famiglia – Provvederà alla liberazione il Custode

#### **GRAVAMI**

Tutti i gravami risultano eliminabili dalla procedura.

**VALORE DI PERIZIA PER IL LOTTO UNICO: Euro 96.300,00**

**PREZZO BASE PER IL LOTTO UNICO: Euro 54.168,75**

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO UNICO (75% del prezzo base): Euro 40.626,56**

**RILANCIO MINIMO PER IL LOTTO UNICO: Euro 1.000,00**

LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA
UNICO	72.225,00	40.626,56

Il Custode Giudiziale preposto alla visita dell'immobile è l'Istituto di Vendite Giudiziarie IVG di Perugia contattabile al numero di telefono 0755913525 mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com). Si precisa che la visita dovrà essere richiesta tramite apposita funzione presente nella pagina dell'inserzione nel sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Francesco Paggi che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: [www.pvp.giustizia.it/pvp/](http://www.pvp.giustizia.it/pvp/) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

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

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le **ore 12:00 del giorno anteriore la data prevista per l'apertura delle buste**.
2. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli

interessati da parte del **Gestore della Vendita Telematica** Aste Giudiziarie Inlinea Spa, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili al seguente link: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003) presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione *documenti, portale delle vendite pubbliche*, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.

4. **L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.; quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**
5. L'offerta telematica, redatta mediante la pagina dedicata di cui al **punto 3**, dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** e trasmessa a mezzo di casella di **posta elettronica certificata** alla PEC dedicata del Ministero:

***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***

6. L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:
- 6.1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - 6.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - 6.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - 6.4. l'indicazione del professionista delegato alle vendite;
  - 6.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - 6.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - 6.7. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - 6.8. l'importo versato a titolo di **cauzione**;
  - 6.9. la data, l'orario e il numero di **CRO del bonifico** effettuato per il versamento della **cauzione**, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
  - 6.10. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo stabilito nell'ordinanza di vendita;
  - 6.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
  - 6.12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

7. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad Euro 16,00); il presentatore di norma deve procedere al **pagamento del bollo digitale** sul sito ministeriale [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo alleggerà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.
8. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

**IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670**

**INTESTATARIO: Astalegale.Net Spa**

**CAUSALE: "Cauzione procedura E.I. 9/2023 Tribunale di Perugia lotto unico".**

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

**N.B.: Qualora sia stato effettuato il bonifico, ma non risulti correttamente inviata la relativa offerta, il gestore della vendita (Astalegale.net Spa) non ha modo di conoscere l'IBAN dell'offerente per procedere alla restituzione delle somme, pertanto è necessario contattare la sottoscritta all'indirizzo mail: [adelelerose@alice.it](mailto:adelelerose@alice.it) indicando il vostro IBAN per la restituzione e allegando la relativa contabile.**

#### **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

10. La deliberazione sulle offerte avverrà il giorno **16/04/2025 alle ore 15:30** con le seguenti modalità:
- 10.1. il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita;
- 10.2. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
11. In caso di **offerta unica** nel corso del primo esperimento di vendita:
- 11.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
- 11.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
- 11.2.1. il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base), purchè specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo

superiore;

11.2.2. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;

11.2.3. il bene è aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non sussistano specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.

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

12.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;

12.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

12.2.1. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

12.2.2. se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**13.** In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a **gara con modalità asincrona**, che avrà durata di **72 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

**14.** Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:

€ 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a 15.000,00;

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;

**€ 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;**

€ 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;

€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;

€ 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

**15.** 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.

**16.** La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se scadente 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 seguenti disposizioni:

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

16.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

16.3. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

17. 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.
18. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. L'offerta di acquisto è inefficace se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'apertura delle buste telematiche o se sarà inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato;
19. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
20. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei **cinque giorni** dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore
21. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi spettanti al professionista delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015.
22. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento e degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare, unitamente al saldo prezzo, per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo. 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.
23. Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), degli oneri tributari e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

- 24.** In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- 25.** 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 di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 26.** 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- 27.** 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 con incameramento della cauzione.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

- 28.** 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.
- 29.** **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; che 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.
- 30.** 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.

- 31. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.**
- 32.** Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato; 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.
- 33.** Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a **carico dell'aggiudicatario**.
- 34.** 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.
- 35.** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
- 36.** 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 sito in **Perugia** alla **Viale Pellini 21/B**.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

- 37.** Della vendita dovrà essere data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante: 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.; 2) pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.
- 38.** Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.
- 39.** L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line; maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **custode IVG Perugia** o dal Professionista Delegato (E-mail: [adele.lerosè@gmail.com](mailto:adele.lerosè@gmail.com)).
- 35.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 21/01/2025

**Il Professionista Delegato**

Avv. Adele Lerosè

