

**NOTAIO FEDERICA BUINI**  
*Via San Bernardino da Siena n.41/H*  
**TELEFONO: 075-8040264**  
**EMAIL: [fbuini@notariato.it](mailto:fbuini@notariato.it)**

## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**PROFESSIONISTA DELEGATO: NOTAIO FEDERICA BUINI**  
**GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. SSA STRAMACCIONI ELENA**

**PROCEDURA DIVISIONALE ENDOESECUTIVA R.G. N. 3473/2019**

(DERIVANTE DA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 152/2017)

\*\*\*\*

**TERZO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA**

### **LOTTO UNICO**

\*\*\*\*

La sottoscritta Dottoressa FEDERICA BUINI, Notaio in Assisi - Santa Maria degli Angeli, C.F. BNUFRC84L55A4750 e PEC: federica.buini@postacertificata.notariato.it da` pubblico avviso che nella divisione endoesecutiva **R.G. n. 3473/2019** derivante dall'Esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Perugia, **R.G.E. n. 152/2017** e' stata disposta dal Giudice Istruttore, vendita con delega delle relative operazioni alla scrivente con ordinanza del Giudice Dottoressa Giulia Maria Lignani in data 24.10.2019 e successivamente confermata dal Giudice Dott.ssa Stramaccioni Elena in data 8.2.2024 , nonché con provvedimento reso in udienza dal Giudice Dott.ssa Sara Fioroni in data 12.12.2024 ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO UNICO:**

##### **DESCRIZIONE :**

Piena proprietà per la quota di 1/2, e proprietà per la quota di 1/2 gravata dal diritto di abitazione, sui seguenti immobili ad uso abitativo:

Porzione di Villino con pertinenziale garage e cantina, il tutto ubicato in Comune di Torgiano (PG) Via Giuseppe Mazzini n. .

L'abitazione avente superficie calpestabile compresi i vani scala di mq. 258,79 , è costituita da un piano primo sottostrada e tre piani fuori terra ed è formata da due appartamenti indipendenti, uno posto al piano terra e primo ed uno posto al piano secondo, oltre a cantina al piano primo sottostrada. L'unità immobiliare posta al piano secondo è al grezzo, mancando di finiture interne, è dotata solo di allacci per gli impianti idrico, elettrico e termico (pag 18 della perizia ).

Il garage è al piano terra e costituisce insieme al fondo, un corpo di fabbrica unico e indipendente attaccato al fabbricato principale lato nord, unità che ha accesso dal lato est tramite serranda avvolgibile in metallo ed è costituita da un unico ambiente completamente al grezzo di superficie calpestabile mq. 16,20 e altezze da ml. 2,04 a ml. 3,63

Il tutto è identificato al **Catasto Fabbricati del suindicato Comune come segue :**

**- Foglio n. 28 (ventotto), part.IIa n. 414 (quattrocentoquattordici) subalterno 7 (sette)**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 10,5,Piano T-1-2-3- Superficie Catastale totale 273 mq. Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 273 mq, Rendita €. 623,62. Il suindicato subalterno è stato erroneamente indicato in perizia come "graffato".

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina su più lati con la corte esterna di pertinenza dell'edificio, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano al Foglio

n. 28, p.lla n. 414 sub 8, e confina sul lato sud, sia con la p.lla n. 414 sub 5 sia con le p.lle nn. 415 e 416 distinte al Catasto Terreni, salvo altri

**-Foglio n. 28 (ventotto), part.lla n. 414 (quattrocentoquattordici) subalterno 6 (sei)**  
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq., Piano T, Superficie Catastale 21 mq., Rendita €. 28,97.

Il suindicato subalterno è stato erroneamente indicato in perizia come "graffato".

Coerenze: su più lati con la corte esterna di pertinenza dell'edificio, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano al Foglio n. 28, p.lla n. 414 sub 8

Spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti *pro-quota* sul bene comune non censibile rappresentato da corte esterna dell'intero edificio ed accessi carrabili e pedonali, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano, **al Foglio n. 28, p.lla n. 414 subalterno 8 (otto)**, come Bene Comune Non Censibile, Senza Reddito. Tale B.C.N.C. è censito al Catasto Terreni al Foglio n. 28, p.lla n. 414, come Ente Urbano, di superficie 300 mq., comprensiva del sedime del fabbricato Essa confina, oltre che con l'edificio di pertinenza, a ovest con le p.lle nn. 415 e 416, a Sud con Via Giuseppe Mazzini e ad Est con Via Traversa Assisi, salvo altri. L'area cortilizia è adibita a parcheggio auto, acceso pedonale e carrabile ed è comune a tutte le unità immobiliari ed ha superficie complessiva di mq 300,00 incluso il sedime del fabbricato.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Si richiama quanto esposto dal Perito Estimatore Dott. Agronomo Lorenzo Di Lalla nella perizia datata 4.1.2019 alla quale integralmente ci si riporta e si rinvia per ogni ulteriore precisazione.

Dalla relazione del Perito Estimatore risulta, tra l'altro, che il compendio immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti **titoli abilitativi edilizi** ed in generale vengono riportati in perizia i seguenti titoli:

L'immobile di più antica edificazione è stato oggetto negli ultimi anni dei seguenti lavori di ristrutturazioni:

- con il permesso di costruire n. 39/2007 del 30/07/2007 e pratica edilizia n. 144/2006, si eseguiva la ristrutturazione di un edificio di civile abitazione danneggiato dal sisma del 1997 posto in Via G. Mazzini n. .... in Torgiano;
- con la D.I.A. n. 30/08 e prot. n. 3424 del 20/03/2008, per l'esecuzione di Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 39/2007, si procedeva alla rimozione completa delle pareti esistenti e alla ricostruzione con nuova muratura in laterizio;
- con la D.I.A. n. 81/08 e prot. n. 11126 del 03/10/2008, per l'esecuzione di Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 39/2007 e D.I.A. n. 30/08 prot. 3424 del 20/03/2008, venivano modificate le aperture esterne, la disposizione delle tramezzature interne e si modificava la rampa scale dell'appartamento lato sinistro dell'edificio;
- con la successiva D.I.A. n. 18/2010 e prot. 3957 del 31/03/2010 in variante, si consentiva la realizzazione di pensiline a protezione dei portoni d'ingresso delle abitazioni e l'apertura di una piccola finestra sulla scala d'ingresso;
- con la successiva D.I.A. n. 46/2010 con prot. 7412 del 24/06/2010, variante al permesso di costruire n. 39/2007, alla D.I.A. n. 30/08 e alla D.I.A. n. 81/08, si procedeva al cambio d'uso parziale interno all'edificio abitativo;
- infine il permesso di costruire a sanatoria n. 08/2012 del 06/02/2012 e prat. ed. n. 3/2012 avente ad oggetto la variante a sanatoria per difformità eseguite in corso dei lavori rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e difformità dovute ad errate rappresentazioni grafiche. Dalla perizia non emerge se vi sia regolarità urbanistica o meno dell'immobile rispetto ai titoli ivi indicati; inoltre, dalla visura catastale emerge che *"la variazione (relativa alle uiv n.414/2 e n.414/3) inserita in atti con protocollo 55985/2011 del 07/02/2011 e' irregolare e per essa pende accertamento anche da parte dell'autorita' giudiziaria."*

L'immobile è dotato di certificato di agibilità n. 19/2012 del 11/03/2013 con relativa certificazione energetica concernenti le seguenti pratiche edilizie: permesso di costruire a sanatoria n. 08/2012 del 06/02/2012, permesso di costruire n. 39/2007 del

30/07/2007, D.I.A. n. 46/2010 con prot. 7412 del 24/06/2010, D.I.A. n. 18/2010 con prot. 3957 del 31/03/2010, D.I.A. n. 81/08 con prot. n. 11126 del 03/10/2008 e la D.I.A. n. 30/08 con prot. n. 3424 del 20/03/2008.

**L'agibilità concessa è parziale perché non riguarda il piano secondo.**

L'area sulla quale ricade il compendio oggetto della presente valutazione è assoggettata al vigente

P.R.G. della Parte Operativa del Comune di Torgiano, inerente la 24a Variante Approvata con D.C.C.

N° 15 del 11/04/2013. Secondo il suddetto strumento urbanistico il cespite oggetto di stima ricade

in Zona B1 – Aree Residenziale di completamento Sottozona Aree Estensive e Semiestensive -

come da Tavola denominata "Variante P.O. - Tav. 1", detta zona è disciplinata dall'articolo n. 18 delle N.T.A. Dagli atti di causa depositati dalla sola parte debitrice eseguita, sarebbe pendente un procedimento espropriativo coinvolgente porzione degli immobili in oggetto: in relazione a ciò, sarà cura degli interessati all'acquisto effettuare più approfondite ricerche presso il comune di Torgiano non emergendo dagli atti di causa a che punto è l'iter amministrativo.

**Conformità edilizio-urbanistica:**

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che, ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Si precisa che 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.

Non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi; nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione e ciò anche con espressa deroga all'art. 1489 cc, garanzie alle quali il proponente rinuncia esonerando il professionista delegato e la procedura esecutiva da responsabilità in caso di eventuale esercizio di prelazione o riscatto da parte dei terzi o richieste di terzi in generale.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al DM Sviluppo economico 37/2008.

L'aggiudicatario prende atto che saranno a proprio esclusivo carico gli eventuali costi per il ripristino o la regolarizzazione edilizia.

L'aggiudicatario prende atto che sono a proprio carico gli oneri per dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica del certificato di agibilità.

**Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI:**

In relazione alla conformità catastale nella citata perizia viene riportato quanto segue:  
*Dalla perizia emerge che a seguito del raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, emerge una piccola difformità nella planimetria catastale, probabilmente dovuta ad un errore di rappresentazione: infatti nel soggiorno del piano terra, la finestra posta sul lato nord presente nelle piante progettuali e nello stato di fatto risulta mancare nelle planimetrie catastali. Occorre quindi presentare un semplice aggiornamento della Planimetria Catastale, il cui costo consiste in circa 50,00 €. per spese di segreteria e circa €. 200,00 per la consulenza del tecnico professionista specializzato.*

*Pertanto l'aggiudicatario prende atto che saranno a proprio esclusivo carico gli eventuali costi per la regolarizzazione catastale e dell'eventualità di una successiva nuova tassazione dell'atto di trasferimento da parte dell'Agenzia delle Entrate.*

I sopradescritti adempimenti di regolarizzazione catastale oggettiva andranno effettuati a spese dell'aggiudicatario.

Nella relazione illustrativa tecnica del 14.6.2018 progetto di esproprio si evidenzia erronea rappresentazione delle sagome dei fabbricati rispetto allo stato di fatto e alla mappa catastale

#### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE :**

Qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura necessari per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico/amministrativa, urbanistica, catastale degli immobili saranno comunque a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario prende atto che saranno a proprio esclusivo carico gli eventuali costi per la regolarizzazione catastale e dell'eventualità di una successiva nuova tassazione dell'atto di trasferimento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

#### **L'immobile in oggetto è gravato dalle seguenti formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento :**

1) vincolo paesaggistico: Ambiti di tutela dei beni paesaggistici (D.lgs. 42/2004, art 136, c. 1, lett. C e lett. D), come da Tav. 1 penetrazione bene n. 209, comune di Torgiano.

2) Fondo Patrimoniale, iscritto in data 24 marzo 2011 al n. 4932 di formalità, a rogito Notaio Luca Domenici di Marsciano del 21 marzo 2011 rep. n. 2621/1803 a margine del quale vi è l'Annotazione di Inefficacia Parziale, del 10 aprile 2015 al n. 718 di formalità (in dipendenza di sentenza n. 603/2015 emessa dal Tribunale di Perugia in data 24/03/2015 R.G. n. 415419/2012 rep. 1111/2015); con tale sentenza il Tribunale di Perugia ha dichiarato inefficace nei confronti del creditore precedente il fondo patrimoniale sopracitato . Dalla perizia emerge che tale sentenza non era passata in giudicato.

3) Atto di Citazione per Revoca Atti soggetti a Trascrizione (azione di revocatoria ordinaria ex art. 2901 Cod. Civ.), trascritto in data 06/11/2012 al n. 18619 di formalità.

Si ribadisce che la quota di un mezzo dell'immobile risulta dagli atti di causa gravata dal diritto di abitazione a favore di altro soggetto.

Si segnala la provenienza successoria infraventennale nei passaggi di proprietà relativi al compendio pignorato, oltre che provenienze successorie ultraventennali. Dalla relazione notarile versata in atti emerge che:

- nella dichiarazione di successione relativa alla successione apertasi in data 2.2.1990 una degli eredi veniva erroneamente identificata con cognome recante una vocale non corretta e non rettificata;

- non risultano trascritti gli atti di accettazione di eredità compiuti dalle eredi in forza della successione apertasi in data 2.2.1990;

- relativamente alla successione testamentaria apertasi in data 22.5.2013 registrata a Perugia il 20.5.2015 al n. 1339 vol 9990/14 e trascritta a Perugia il 25.8.2014 all'art 13691, non è trascritto il testamento pubblico a ministero notaio Dott. Crispolti, notaio in Perugia rep 57197/18685 registrato a Perugia 15-5-2014 al n 9764. Dalle visure ipotecarie emerge la trascrizione dell'accettazione della suindicata eredità con beneficio d'inventario da parte del soggetto indicato nel sopradescritto testamento giusta atto ricevuto dal cancelliere del Tribunale Rep. 403/2017 del 15.2.2017 trascritto a Perugia il 28.4.2017 art 7716: quest'ultima trascrizione è fatta sul soggetto e non anche sull'immobile. Dagli atti di causa non emerge in quale fase si trovi il suddetto procedimento di eredità beneficiata.

Si segnala che i beni in oggetto sono gravati dal seguente Pignoramento trascritto a Perugia il 5.4.2017 al numero di formalità 6156 .

Altre informazioni per l'aggiudicatario:

- ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001 mediante presentazione, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio. Le disposizioni di cui alla L. 47/85 e D.L. 269/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'autorità amministrativa.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE :**

Da verbale di accesso del custode I.V.G. del 19.11.2024 emerge che l'immobile è libero ma le chiavi sono nella disponibilità della parte occupante;

dall'ordinanza di delega alla vendita emessa dal G.E. emerge che, in generale, la liberazione del cespite staggito sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

atteso che, nel particolare caso in oggetto, l'immobile risulta agli atti della procedura come gravato per la quota di un mezzo dal diritto di abitazione spettante ad altro soggetto, si dà atto, pertanto, che l'aggiudicatario sarà soggetto a tale limitazione.

–si dà atto che nell'agosto 2023 si è segnalata la necessità nell'immobile staggito di compiere lavori di potatura per il diffondersi della folta vegetazione e alberatura e rami protesi e che oltrepassano i confini del medesimo immobile anche su strada pubblica.

–Da verbale di accesso del custode IVG del 12.12.2022 e da perizia emerge che vi sono problemi di infiltrazione d'acqua

–Si consiglia, inoltre, per i soggetti che necessitassero di pagare il prezzo di acquisto mediante provvista derivante dal netto ricavo di un mutuo garantito sull'immobile in oggetto, di far esaminare alla propria banca tutta la documentazione anteriormente alla formulazione dell'offerta in asta, al fine di avere riscontri circa il rilascio o meno del mutuo.

–Gli interessati all'acquisto sono invitati a verificare personalmente con i rispettivi soggetti competenti, gli importi effettivi ed aggiornati delle spese di manutenzione straordinaria ed ordinaria , nonché quelle per sistemazione, regolarizzazione urbanistica e catastale inerenti agli immobili in oggetto.

–Resta inoltre onere dei medesimi soggetti interessanti all'acquisto :

–verificare di persona lo stato di conservazione dei luoghi aggiornato rispetto a quanto descritto in perizia, nonché quello di occupazione dei medesimi;

–effettuare le visure ipocatastali aggiornate alla data del deposito dell'offerta rispetto alla data di redazione dell'avviso di vendita, al fine di verificare la sopravvenienza di eventuali sequestri o altri gravami opponibili alla procedura esecutiva.

–L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura esecutiva.

–Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova” e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

–Resta onere della parte acquirente verificare sussistenza, regolarità e conformità dell'impiantistica del compendio pignorato, nonché l'importo delle spese condominiali aggiornato rispetto alla data di redazione della perizia limitatamente a quanto previsto dall'art. 63 disp. Att. cc

–Si ribadisce che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

–Si richiamano tutti i vincoli e gravami contenuti negli atti di provenienza, che qui si intendono integralmente ritrascritti e di cui si è tenuto conto nella quantificazione del prezzo di vendita, nonché di quanto emerge catastalmente dall'elenco aggiornato dei subalterni e dal quadro di insieme.

–Infine si precisa che quanto dichiarato dal C.T.U. nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

–Resta onere della parte interessata verificare la presenza di eventuali servitù connesse ad impianti, anche sotterranei, dei quali il perito ha tenuto forfettariamente conto nel prezzo di aggiudicazione.

–Si richiamano integralmente tutti i vincoli e gli oneri derivanti dagli atti di provenienza, che qui si intendono integralmente ritrascritti e facenti parte essenziale del presente avviso di vendita. Inoltre si precisa che quanto dichiarato dal C.T.U. nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del presente avviso, con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile.

Stante quanto sopra segnalato, gli immobili suddetti anche descritti nella perizia di stima si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al TU di cui al d.p.r. 380-2001) senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni accessioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (pertanto le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento alcuno, indennità o riduzione di prezzo) e quote condominiali dovute, come per legge.

La vendita forzata non è soggetta a norme concernenti garanzia per vizi o mancanza di qualità né può essere revocata per alcun motivo.

Di conseguenza eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati 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 tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

Gli adempimenti di cancellazione delle iscrizioni, delle trascrizioni e delle altre formalità pregiudizievoli, delle quali può essere ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, ed escluse pertanto le eventuali domande giudiziali trascritte (ad eccezione della domanda relativa alla presente divisione giudiziale), verranno espletati a cura del professionista delegato ed a spese della massa, con anticipazione provvisoria a carico dell'aggiudicatario in caso di insufficienza di fondo spesa e da rimborsare in prededuzione; pertanto l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, per registrazione nonché per volture e simili, nonché 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. Si segnala la possibile esistenza di spese ed oneri scaduti ed insoluti (negli importi che andranno aggiornati rispetto alla data di redazione della perizia a cura dell'aggiudicatario alla data del trasferimento della proprietà) relativamente alle quali si fa riferimento alla norma di cui all'art 63 disp. att. c.c. secondo cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi

relativi all'anno in corso e a quello precedente". Gli interessati all'acquisto sono invitati a verificare personalmente con i rispettivi soggetti competenti, gli importi effettivi ed aggiornati delle spese di manutenzione straordinaria ed ordinaria, nonché quelle per sistemazione, regolarizzazione urbanistica e catastale inerenti agli immobili in oggetto.

Resta inoltre onere dei medesimi soggetti interessati all'acquisto:

- verificare di persona lo stato di conservazione dei luoghi aggiornato rispetto a quanto descritto in perizia, nonché quello di occupazione dei medesimi.

- effettuare le visure ipocatastali aggiornate alla data del deposito dell'offerta rispetto alla data di redazione dell'avviso di vendita, al fine di verificare la sopravvenienza di eventuali sequestri o altri gravami opponibili alla procedura esecutiva.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura esecutiva.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Resta onere della parte acquirente verificare sussistenza, regolarità e conformità dell'impiantistica del compendio pignorato, nonché l'importo delle spese condominiali aggiornato rispetto alla data di redazione della perizia limitatamente a quanto previsto dall'art. 63 disp. Att. cc.

Si ribadisce che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

Per effetto della delega, ai sensi di legge, si precisa che tutte le attività di cui agli articoli 571 e ss c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato Notaio Federica Buini, la quale all'uopo:

### **FISSA**

- l'udienza del giorno:

**15 (quindici) aprile 2025 (duemilaventicinque)**

**h. 15,00 (quindici) e seguenti**

per l'esperimento di vendita in modalità telematica asincrona, con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. e segnatamente, per l'esame delle offerte di acquisto degli immobili meglio descritti nella relazione di C.T.U. in atti (alla quale si fa espresso riferimento) e per la conseguente eventuale gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una; si procederà all'apertura delle buste telematiche sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> con gara in caso di più offerenti dell'immobile come sopra descritto:

Ed all'uopo

### **AVVISA**

- che le operazioni di apertura delle offerte telematiche si svolgeranno sulla piattaforma del gestore <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (durante l'esame delle offerte il notaio professionista delegato si troverà presso lo studio del professionista delegato Notaio Federica Buini sito in Assisi - Santa Maria degli Angeli, Via San Bernardino da Siena n. 41-H), e la eventuale successiva gara si svolgerà sul portale del gestore della vendita telematica <https://ivgumbria.fallcoaste.it>;

- che il prezzo base della vendita senza incanto e' fissato in:

- Euro 52.801,87 (cinquantaduemilaottocentouno/87)

- OFFERTA MINIMA CONSENTITA Euro 39.601,40  
(trentanovemilaseicentouno/40)

**- che nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori: ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)**

Quanto sopra viene trasferito con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio tali per legge, per destinazione e per titolo di provenienza.

Si rimanda alla descrizione analitica del bene contenuta nella perizia, la quale si intende qui integralmente ritrascritta, anche in relazione ad ogni vincolo, gravame, servitù, come emergenti da relative visure ipotecarie versate in atti al fascicolo processuale, nonché dagli atti di provenienza, del cui integrale contenuto l'aggiudicatario si dichiara edotto. La suddetta perizia non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), agli oneri per eventuali sanatorie, allo stato di fatto ed ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

Per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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.

In caso di eventuale insufficienza delle notizie urbanistico-edilizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Dalla perizia non emerge l'attestazione della regolarità urbanistica rispetto ai titoli ivi indicati come sopra precisato: si avverte che l'aggiudicatario potrà, ove ne sussistano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alla luce del combinato disposto degli artt. 591 bis C.P.C. e 173 bis e 173 quater disp. Att. C.P.C. in merito al contenuto necessario dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

Si avverte che 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 comunicati tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

Si indicano altresì gli estremi del Custode Giudiziario :

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA**

Recapito telefonico del custode: 075.5913525

Si richiamano integralmente tutti i vincoli e gli oneri derivanti dagli atti di provenienza che qui si intendono integralmente ritrascritti e facenti parte essenziale del presente avviso di vendita.

Eventuali oneri e le spese anche tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

**1. Pubblicità'**

• 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 [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita;

• Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 cpc e 631 bis cpc ;

• sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

**Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni**

–La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

–Il gestore della vendita è stato individuato in SOCIETÀ RICCO GIUSEPPE SPA., con il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è il Dott. Notaio Federica Buini dinnanzi al quale e presso il suo studio in Santa Maria degli Angeli - Assisi (PG) alla Via San Bernardino da Siena 41 –h



e telematicamente avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art. 571 e ss. Cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

–Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta almeno pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue : IBAN IT78H0344003006000000001068 presso Banco di Desio e della Brianza SPA., Beneficiario "Ricco Giuseppe & C. Spa" specificando nella causale del bonifico "**il nome del professionista delegato Notaio Federica Buini la data dell'asta del..... ore ... - versamento cauzione**").

–Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine di deposito delle offerte. La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta (per completezza si precisa che il gestore della gara richiederebbe che le cauzioni venissero accreditate entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara). Qualora, invero, il giorno fissato per l'apertura delle offerte telematiche e la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si consiglia, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

–Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

–Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc. : infatti , ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

–Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità di seguito indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal D.M. 32/2015.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE**

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 utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Le offerte devono essere firmate digitalmente.

SI PRECISA che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

## **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 termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero può essere anche minore a 120 giorni se viene indicato un termine minore nell'offerta dall'aggiudicatario;
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già entro i 5 giorni anteriori al termine per il deposito delle offerte; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto; copia della relativa contabile andrà allegata;
- 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 ed all'anticipazione provvisoria, come sopra precisato, 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.
- 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;
- 6) 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), 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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;

### **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 nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte 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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, 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);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali 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 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;

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; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato 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.

\*\*\*

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>.

–Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 14 aprile 2025**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. 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.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (IN TEMPO UTILE ED ACCREDITATA ENTRO CINQUE GIORNI PRIMA DELLA DATA SOPRARIPORTATA PER IL DEPOSITO DELL'OFFERTA)**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

–L'offerta, da intendersi irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015, e sopra riportati ed anche qui riportati:

a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (e per completezza la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerente deve eleggere domicilio o dichiarare la propria residenza nel Comune in cui ha sede il Tribunale ed, in mancanza, le comunicazioni gli verranno fatte in Cancelleria. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è una società devono essere indicati: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante e deve essere allegata idonea certificazione della Camera di Commercio da cui si desumono i poteri del rappresentante, oltre alla relativa procura, sussistendone i presupposti;

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

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

d) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura;

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

g) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto; se è inferiore al prezzo base più di un quarto l'offerta sarà inefficace;

h) il termine di pagamento del prezzo non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).

i) l'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art 571 cpc, di tal che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno della vendita;

j) l'importo versato a titolo di cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; la cauzione deve risultare accreditata fin dal momento dell'offerta;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente

m) il recapito di telefonia ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

n) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.**

o) L'indicazione dell'istituto di credito mutuante laddove l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

–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.

–Se l'offerente è extracomunitario serve l'allegazione di copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

–L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del portale che fornirà in via automatica alcuni dei dati necessari per compilare l'offerta telematica.

–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.

–**All'offerta telematica dovranno essere allegati:**

**copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;** la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione almeno pari al 10 % del prezzo offerto, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

a) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore dell'autorizzazione del giudice tutelare;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (Certificato della Camera di Commercio aggiornato) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) Se l'offerta è formulata da più persone, copia autentica anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

**Si consiglia di effettuare le soprarichiamate procedure con netto anticipo rispetto alla data di scadenza onde evitare che la cauzione non sia accreditata e/o alcuni documenti siano incompleti. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta e è a esclusivo carico dell'offerente.**

–I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal portale.

–L'offerta è da ritenersi inammissibile se:

1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta la cauzione almeno

pari al 10% del prezzo offerto, entro il termine e con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

–Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

–Esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 D.M. 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

–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;

–il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega del G.E. .

–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.

### **Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona**

–L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

–Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

–L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, della completezza dell'offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.

–Il **gestore della vendita telematica RICCO GIUSPEPPE SPA** <https://ivgumbria.fallcoaste.it> almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni

di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

–L'apertura delle buste sarà il giorno **15 aprile 2025 dalle h. 15,00** nel cui contesto il professionista provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza

–L'asta asincrona si svolge sul sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> a partire dal giorno **15 aprile 2025 non appena saranno terminate le operazioni di esame sull'ammissibilità delle offerte da parte del professionista delegato e durerà 72 (settantadue) ore**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine cadesse di sabato o in giorni festivi.

–La gara avrà una durata di 72 (settantadue) ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.

–La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, con proroga automatica al giorno successivo non festivo, qualora il suo termine cadesse di sabato o in giorni festivi.

–Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

–L'offerente visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

–**In caso di pluralità di offerte:**

- In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente **anche se off line**.

–Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta. La gara avrà modalità asincrona e 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. **Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00 (/00)**. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

–Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi **10 (dieci) minuti** di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori **10 (dieci) minuti**, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

–Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite**. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

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; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da



permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

–La **gara asincrona sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile nei limiti dell'art. 571 c.p.c., non dà di per sé diritto all'acquisto.

– Successivamente Non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica società "Ricco Giuseppe SPA" <https://ivgumbria.fallcoaste.it> invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

### **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 di 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione 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.

## **2. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

### **a) Bolli**

–L’offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione, con diverse modalità.

–L’offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio “Pagamenti di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La conferma dell’offerta telematica, genera il cd “hash” (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

–Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l’inefficacia delle offerte.

### **b) Pagamenti**

Il pagamento del prezzo battuto all’asta dovrà essere effettuato entro il **termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell’offerta dall’aggiudicatario, con bonifico bancario , le cui coordinate saranno comunicate dal Delegato a mezzo PEC dopo l’aggiudicazione.

–Entro il termine massimo di 120 giorni dall’ aggiudicazione (ovvero entro lo stesso termine in cui l’aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell’offerta un termine più breve) e con le stesse modalità del saldo prezzo dovrà essere versato **l’importo dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all’emissione del decreto di trasferimento che il D.M. 227/2015 pone a carico dell’aggiudicatario , in ragione dell’importo forfettario presumibile che verrà conteggiato e comunicato successivamente all’aggiudicazione** in tempo utile dal Professionista delegato, salvo conguaglio. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell’aggiudicatario. 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.

–Se il prezzo non verrà versato nel termine prescritto, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all’art. 587 cpc.

–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), 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.

### **c) Decreto di trasferimento**

–Avvenuto il pagamento del prezzo il Giudice dell’Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all’aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell’ordinanza che dispone la vendita.

### **d) Condizioni della vendita**

–Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata unitamente al presente avviso di vendita, sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

–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, fermo il disposto di cui all’art. 2922 c.c.. Agli effetti del D.M. 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i.

l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto.

–La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per 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. Gli immobili si vendono con tutti gli oneri e vincoli citati negli atti di provenienza che qui si intendono integralmente ritrascritti e facenti parte integrante del presente avviso. È esclusa qualsiasi responsabilità per le piattaforme dei gestori e per la Procedura ed i suoi organi, circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

–La vendita avviene alla condizione **“visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile”** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

–Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.

#### **e) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni**

–L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e del gestore della piattaforma di gara e di pubblicità.

#### **f) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni**

–L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura (le relative spese verranno anticipate dall'aggiudicatario in via provvisoria se il fondo spesa è incapiente e poi gli verranno restituite in sede di riparto.)

#### **g) Spese accessorie e tributi**

–Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti, nonché la quota di un mezzo dell'onorario del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima dell'emissione del decreto di trasferimento giudiziale e precisamente entro 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor termine indicato nell'offerta da parte dell'aggiudicatario.

#### **h) Sanatorie**

–Si precisa che 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, secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa e solo sussistendone i presupposti di legge;

### **i) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare**

–La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva, salvo conguaglio.

–In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà presentare al Professionista delegato, fin dal momento dell'aggiudicazione, la relativa dichiarazione firmata ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

### **j) Trasferimento della proprietà**

–La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nel presente avviso relativamente alla sussistenza di eventuali contratti di locazione/affitto o diritti reali/personali in capo a terzi), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso solo a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che viene richiesta dal Professionista delegato, salvo conguaglio. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura, ad eccezione delle formalità non cancellabili.

### **–Inadempimento dell'aggiudicatario**

–Nel caso di mancato pagamento di quanto dovuto a titolo di saldo prezzo ed a titolo di oneri accessori, nei termini sopra indicati, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, fatta salva ogni conseguenza di legge. La Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Si precisa che le somme versate dall'aggiudicatario verranno imputate prima a pagamento del fondo spesa fino a concorrenza e, solo le somme eccedenti, verranno imputate a saldo prezzo.

## **3. Disposizioni finali**

–Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

–La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto, compatibilmente con i tempi tecnici necessari per lo svolgimento degli adempimenti di legge.

–Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi, che dalle società che gestiscono le piattaforme on line.

–Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere al Professionista delegato tramite email all'indirizzo: [fbuini@notariato.it](mailto:fbuini@notariato.it) o presso il custode dell'immobile o presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale ordinario di Perugia o presso il Sito internet : <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Si indicano altresì gli estremi del Custode Giudiziario :

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA**

Recapito telefonico del custode: 075/5913525 oppure al numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com)/[visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) 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. Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

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.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società [www.Astelegale.net](http://www.Astelegale.net).

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;**

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode (**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA Recapito telefonico del custode: 075.5913525**) a chiunque vi abbia interesse.

Maggiori informazioni si trovano anche sul sito internet del Tribunale di Perugia.

Assisi, li 20.01.2025

Il Professionista delegato

Notaio Dott.ssa Federica Buini