



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.: 203/2021
a cui risulta **riunita** l'Es. Imm. R.G. **242/2021**

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Rosa Lavanga

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Debitore executato: - *omissis* -

Professionista Delegato: dott. Roberto Coscia

Custode Giudiziario: IVG PERUGIA

Gestore vendita telematica: Gobid International Auction Group Srl

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Roberto Coscia, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c., nominato con provvedimento reso in data 16/03/2023 nella procedura esecutiva **R.G. 203/2021**, a cui risulta riunita la procedura **R.G. 242/2021** con provvedimento reso in data 06/06/2022, promossa da **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** (avv. Gianluca Cesarini), contro - *omissis* -

visto il provvedimento reso in data 27/12/2024 per prosecuzione operazioni di vendita a seguito di versamento del fondo spese integrativo da parte del creditore procedente;

visto altresì il provvedimento reso in data 27/12/2024 per proroga operazioni di vendita delegata;

DISPONE

che il giorno

10 APRILE 2025 ORE 15:00

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e ai prezzi base ivi indicati;

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 saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO 1

AGGIUDICATO IN DATA 29/07/2024

LOTTO 2

AGGIUDICATO IN DATA 29/07/2024

LOTTO 3

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

LOTTO 4

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 5

Piena proprietà di locale commerciale, identificato con il n. civico 154, ubicato al piano terra dell'edificio denominato C5 facente parte di un complesso edilizio commerciale-direzionale-residenziale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Perugia, ad angolo tra Via Martiri dei Lager e Via Settevalli. È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto. Il negozio confina con il sub 20, catastalmente intestato alla stessa società, spazi comuni su più lati, salvo altri.

Il locale commerciale identificato con il sub 19 è ubicato al piano terra ed è provvisto di vetrine lungo i due lati affacciati rispettivamente sulla piazza interna e sul retro dell'edificio; ha una superficie commerciale pari a mq 116 circa, è costituito da un unico vano ed è dotato di bagno con antibagno. È presente una porta di collegamento con il locale adiacente identificato con il sub 20.

L'unità immobiliare è così censita al **C.F. del Comune di Perugia:**

Foglio n. 251 – part. n. 2644 – sub 19 – Cat. C/1 – Classe 5 – Consistenza 122 mq – Rendita € 1.291,66

Stato di occupazione: libero

Valore di stima: € 139.200,00 (Euro centotrentanovemiladuecento/00)

LOTTO 6

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 7

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 8

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso direzionale, ubicata al piano primo dell'edificio denominato C5, facente parte di un complesso edilizio commerciale-direzionale-residenziale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Perugia, ad angolo tra Via Martiri dei Lager e Via Settevalli, con ingresso al civico n. 158. È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto. L'ufficio confina con il sub 280, catastalmente intestato alla stessa società, spazi comuni, salvo altri.

L'unità immobiliare ad uso direzionale identificata con il sub 279 è ubicata al piano primo ed è suddivisa in ingresso, corridoio, n. 9 vani, bagno e antibagno; ha una superficie commerciale pari a mq 188 circa. È presente una porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente identificata con il sub 280.

L'unità immobiliare è così censita al **C.F. del Comune di Perugia:**

Foglio n. 251 – part. n. 2644 – sub 279 – Cat. A/10 – Classe 5 – Consistenza 7 vani – Sup. catastale 188 mq – Rendita € 2.422,18





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Stato di occupazione: libero.

Valore di stima: € 159.800,00 (Euro centocinquantanovemilaottocento/00)

LOTTO 9

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso direzionale, ubicata al piano primo dell'edificio denominato C5, facente parte di un complesso edilizio commerciale-direzionale-residenziale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Perugia, ad angolo tra Via Martiri dei Lager e Via Settevalli, con ingresso al civico n. 158. È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto. L'ufficio confina con i sub 279 e 281, catastalmente intestati alla stessa società, spazi comuni, salvo altri.

L'unità immobiliare ad uso direzionale identificata con il sub 280 è ubicata al piano primo ed è suddivisa in ingresso, corridoio, n. 8 vani, bagno e antibagno; ha una superficie commerciale pari a mq 160 circa. È presente una porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente identificata con il sub 279.

L'unità immobiliare è così censita al **C.F. del Comune di Perugia:**

Foglio n. 251 – part. n. 2644 – sub 280 – Cat. A/10 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani – Sup. catastale 162 mq – Rendita € 2.249,17

Stato di occupazione: libero.

Valore di stima: € 144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00)

LOTTO 10

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso direzionale, ubicata al piano primo dell'edificio denominato C5, facente parte di un complesso edilizio commerciale-direzionale-residenziale di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Perugia, ad angolo tra Via Martiri dei Lager e Via Settevalli, con ingresso al civico n. 158. È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto. L'ufficio confina con il sub 280 catastalmente intestato alla stessa società, il sub 282 intestato a - **omissis** - spazi comuni, salvo altri.

L'unità immobiliare ad uso direzionale identificata con il sub 281 è ubicata al piano primo ed è suddivisa in disimpegno, n. 4 vani, bagno e antibagno; ha una superficie commerciale pari a mq 89 circa.

L'unità immobiliare è così censita al **C.F. del Comune di Perugia:**

Foglio n. 251 – part. n. 2644 – sub 281 – Cat. A/10 – Classe 5 – Consistenza 3,5 vani – Sup. catastale 92 mq – Rendita € 1.211,09

Stato di occupazione: occupato da terzi (rivolgersi al custode per maggiori informazioni)

Valore di stima: € 97.900,00 (Euro novantasettemilanovecento/00)

LOTTO 11

AGGIUDICATO IN DATA 29/07/2024

LOTTO 12

AGGIUDICATO IN DATA 29/07/2024





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

LOTTO 13

AGGIUDICATO IN DATA 15/04/2024

LOTTO 14

AGGIUDICATO IN DATA 15/04/2024

LOTTO 15

AGGIUDICATO IN DATA 15/04/2024

LOTTO 16

AGGIUDICATO IN DATA 29/07/2024

LOTTO 17

AGGIUDICATO IN DATA 29/07/2024

LOTTO 18

AGGIUDICATO IN DATA 15/04/2024

LOTTO 19

AGGIUDICATO IN DATA 29/07/2024

LOTTO 20

AGGIUDICATO IN DATA 29/07/2024

LOTTO 21

AGGIUDICATO IN DATA 29/12/2023

LOTTO 22

AGGIUDICATO IN DATA 29/07/2024

LOTTO 23

STIMATO DAL CTU COME NON ALIENABILE E PRIVO DI VALORE

LOTTO 24

AGGIUDICATO IN DATA 15/04/2024

LOTTO 25

AGGIUDICATO IN DATA 15/04/2024





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

LOTTO 26

STIMATO DAL CTU COME NON ALIENABILE E PRIVO DI VALORE

LOTTO 27

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 28

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 29

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 30

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 31

AGGIUDICATO IN DATA 29/12/2023

LOTTO 32

AGGIUDICATO IN DATA 29/12/2023

LOTTO 33

AGGIUDICATO IN DATA 29/12/2023

LOTTO 34

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 35

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 36

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 37

AGGIUDICATO IN DATA 15/04/2024

LOTTO 38

AGGIUDICATO IN DATA 15/04/2024

LOTTO 39

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

LOTTO 40

AGGIUDICATO IN DATA 16/12/2024

LOTTO 41

AGGIUDICATO IN DATA 15/04/2024

che i beni immobili sopra descritti, in ottemperanza a quanto disposto nell'ordinanza di vendita resa in data 16/03/2023 e a quanto disposto in occasione dell'ultimo esperimento di vendita del 12/12/2024, saranno posti in vendita ai **prezzi base** di seguito indicati:

LOTTO	PREZZO BASE
5	€ 29.362,50 Euro ventinovemilatrecentosessantadue/50
8	€ 33.707,81 Euro trentatremilasettecentosette/81
9	€ 30.375,00 Euro trentamilatrecentosettantacinque/00
10	€ 20.650,78 Euro ventimilaseicentocinquanta/78

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le **ore 12:00** del giorno **09/04/2025**.
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, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
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 Gobid International Auction Group S.r.l.**, tramite la piattaforma www.gobidreal.it; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili 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





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al presentatore. La **procura** rilasciata al presentatore dell'offerta è **redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine. Si applicano in ogni caso le disposizioni contenute negli articoli 12, 13 e 14 del **D.M. n. 32 del 26/02/2015**.

5. L'offerta, a pena d'inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente** - ovverosia 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>. In sintesi, l'offerta telematica dovrà quindi:

- 5.1. Essere redatta mediante il software di cui al **punto 3 del presente avviso**;
- 5.2. essere **sottoscritta con firma digitale del presentatore**;
- 5.3. essere trasmessa a mezzo di casella di **posta elettronica certificata** alla PEC dedicata del Ministero:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

6. L'offerta telematica **dovrà contenere**, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto n. 32/2015:

- 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 minorenni, 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 alla vendita;
- 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





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;**

6.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;

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**; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravii 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 43 K 01030 21100 0000 00414486**

INTESTATARIO: Gobid International Auction Group S.r.l.

CAUSALE: *"Tribunale Perugia E.I. 203/2021, LOTTO n., versamento cauzione"*

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**.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

10. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

10.1. il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

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:





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 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





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.
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





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

2015; il Delegato dovrà, successivamente all'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 dall'aggiudicatario **entro 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.

22. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento e degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità** pregiudizievoli; il Delegato dovrà, successivamente all'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro 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. 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) 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





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.
28. 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.
29. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

ULTERIORI PRECISAZIONI

30. **STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA:** per informazioni aggiornate sullo stato di occupazione dei lotti posti in vendita, rivolgersi al Custode Giudiziario IVG Perugia al numero di telefono **075/5913525** oppure a mezzo e-mail all'indirizzo visite@ivqumbria.com, avendo cura di comunicare al custode il riferimento interno della pratica (RGE n. 203/2021 **INC. n. 57/2022** Tribunale di Perugia).
31. Nella descrizione del lotto e/o nella relazione di stima è indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, si prega di contattare il professionista delegato per ottenere i necessari chiarimenti.
32. 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.
33. 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.
34. 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





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

- 35.** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., **a cura del Professionista Delegato e a spese dell'aggiudicatario;**
- 36.** 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.
- 37.** Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario.**
- 38.** 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.
- 39.** 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.
- 40.** 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 **Via Romeo Gallenga n. 1.**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

- 41.** Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:
 - 41.1.** 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., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.
 - 41.2.** Pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.
- 42.** L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'esecuzione; nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno,





TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di esame delle offerte telematiche pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni. Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

43. 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 giudiziario (E-mail: visite@ivgumbria.com) o dal Professionista Delegato (E-mail: segreteria@studiocoscia.com).
44. Ai sensi dell'art. 4, comma 4-bis, D.L. 3 maggio 2016 n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119 **la richiesta di visita dei Lotti** di cui all'articolo 560 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**.
45. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 10 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Coscia

