

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G. E.I. 217/2022**  
**GIUDICE: DOTT.SSA SARA FIORONI**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO**  
**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Dott. Alessandro Bocci, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 18 luglio 2023;

**AVVISA**

che, il giorno **venerdì 9 maggio 2025, alle ore 15,00**, procederà all'apertura delle buste telematiche e alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, e che in caso di plurime offerte ammissibili, darà avvio alla gara nella forma di vendita asincrona con modalità telematica, per mezzo del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, relativa al giudizio di espropriazione immobiliare di seguito descritto, in base alla consulenza del Geom. Maurizio Giorgi.

**A. BENE OGGETTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**LOTTO UNICO - UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI SCHEGGIA E PASCELUPPO (PG), VIA DI GUBBIO SNC, PIANO T**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato destinata ad esposizione e/o negozio su un unico livello ubicata in Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) Via di Gubbio n°15. Trattasi, nello specifico, di un'unità immobiliare censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 particella n°408 sub 16 utilizzata in passato come esposizione e/o rivendita di mobili e arredamenti di vario genere quali cucine, soggiorni, camere da letto, camerette, divani, complementi, mobili da bagno, porte, etc., etc.; si distribuisce esclusivamente al piano terra di un fabbricato a destinazione mista, commerciale, artigianale ed abitativa, e risulta composta da un ampio locale commerciale a pianta pressoché rettangolare con appendice ripartita ed utilizzata come uffici vendita e/o amministrativi, il tutto per una superficie netta complessiva di mq 667,00 e una superficie commerciale complessiva, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di mq 716,00 circa. L'altezza utile interna di tutti i vani in cui è suddiviso il piano è di ml 3,30 circa. Il fabbricato sopra descritto è meglio contraddistinto al NCF del Comune di Scheggia e Pascelupo:

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
47	408	16	D/8	n/a	667 mq	8.038,00 Euro

**A detta porzione pertengono i diritti pro-quota su bene comune non censibile costituito da corte esterna, vano scala, androne contraddistinto al NCF del Comune di Scheggia e Pascelupo al Foglio 47, particella 408, sub 7.**

Il fabbricato in cui è inserito il corpo di fabbrica staggiato presenta una struttura portante antisismica a telaio composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato prefabbricato, solaio interpiano e di copertura in c.a.p. prefabbricato e pareti perimetrali esterne in pannelli prefabbricati pesanti di calcestruzzo aventi finitura a cemento liscio privi della tinteggiatura superficiale; le fondazioni dell'intero immobile si presume siano a plinti sempre in calcestruzzo armato.

L'accesso all'unità immobiliare in parola avviene inizialmente dalla strada pubblica (Via di Gubbio) che è direttamente collegata con una corte comune, lastricata con blocchetti in pietra naturale "sampietrini", utilizzato come parcheggio privato ed area di manovra e di sosta degli automezzi; dall'angolo est di tale area si imbecca un percorso pedonale, che costituisce un tutt'uno con il marciapiede dell'edificio, che conduce ad un ampio spazio pavimentato con mattonelle di monocottura di forma rettangolare, antistante il portone di ingresso all'unità immobiliare, rappresentato da un infisso in metallo e vetro a due ante asimmetriche.

**In ordine alla situazione urbanistico-edilizia e catastale**, dalla lettura della perizia tecnica, elaborata dal tecnico incaricato si desume che sono necessarie pratiche di rettifica catastale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Territorio in quanto nell'ultimo elenco dei subalterni assegnati depositato agli atti del Catasto Fabbricati in data 25.02.2005 ed acquisito al prot. n° PG0045374, riferito all'intero immobile in cui risulta ricompresa la porzione immobiliare pignorata, è stata omessa la descrizione estesa dell'ente comune (sub 7 - bene comune non censibile), che viceversa risulta chiaramente riportata (...bene comune non censibile corte-androne-scala ai sub 8, 9, 10, 11,13, 14) nell'elaborato planimetrico inoltrato per lo stesso immobile al Catasto da precedente tecnico in data 21.02.1990.

Inoltre:

- dal medesimo elaborato planimetrico, risultano omessi graficamente, sia per consistenza che per conformazione, il sub 1 e il sub 2 corrispondenti a due unità abitative poste al piano primo dell'edificio;

- che non esiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene comune non censibile (sub 7) e l'effettivo stato di utilizzo e godimento dei luoghi in quanto graficamente la corte pertinenziale è estesa su tutti i lati del fabbricato mentre nella realtà risulta suddivisa nettamente in zone diversificate ed autonome.

Le aree a servizio della porzione staggita sono esclusivamente:

- quella nord rappresentata da uno spazio antistante via di Gubbio, pressoché pianeggiante e pavimentato con "sampietrini", utilizzato per la sosta e la manovra degli autoveicoli;
- parte di quella est costituita dal vialetto di accesso, pianeggiante e pavimentato, che conduce all'ingresso della zona mostra e vendita mobili.

Le restanti aree, lato ovest, lato sud e parte lato est, sono in uso alle altre porzioni immobiliari in cui risulta suddiviso il fabbricato in parola e non oggetto di pignoramento.

Da un punto di vista urbanistico, da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG), le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato che, internamente, nell'angolo sud-est del corpo di fabbrica in parola, sono stati realizzati, con divisori in gesso cartonato, n°5 locali di dimensioni planimetriche pressoché simili destinati ad uffici amministrativi e/o uffici vendita senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico municipale; oltre questi sono stati rilevati anche ulteriori divisori interni non riportati nei grafici progettuali realizzati dalla proprietà per suddividere il negozio/mostra in vari box espositivi. Rispetto alle planimetrie catastali presenti nella banca dati del catasto fabbricati sono state evidenziate le medesime difformità descritte al punto che precede relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare pignorata; inoltre, la destinazione d'uso indicata nella scheda catastale è quella di negozio e non esposizione così come riportato nei grafici progettuali allegati all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG).

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario:

- inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, in quanto gli abusi riscontrati sul corpo di fabbrica in parola risultano sanabili;
- presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Denuncia di Variazione per allineare le planimetrie catastali dell'unità immobiliare, oggi depositate, allo stato dei luoghi;

- inoltrare al comune di Scheggia e Pascelupo (PG), dopo la regolarizzazione edilizia - urbanistica e catastale della porzione di fabbricato pignorata, richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.

Il tutto sarà a carico dell'aggiudicatario, che vi provvederà a proprie cure e spese, avendo il perito tenuto conto degli oneri necessari nella valutazione dei beni oggetto di pignoramento.

Si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura a firma dell'esperto Geom. Maurizio Giorgi, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile (unitamente all'ordinanza di delega e al presente Avviso) sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); <https://pvp.giustizia.it/pvp/>; <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Atteso che il compendio immobiliare risultava libero da persone ma completamente occupato da beni mobili di proprietà di terzi, il Giudice dell'Esecuzione nel luglio 2023 ne ha disposto la liberazione, con ordinanza.

### **B. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO**

**PREZZO BASE Euro 90.703,13**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) Euro 68.027,35**

**CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi nel conto corrente indicato di seguito**

**IMPORTO RILANCIO MINIMO: Euro 1.500,00**

### **C. VISITA DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il sito: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e non può essere resa nota a persona diversa dal custode (IVG di Perugia – tel. 075/5913525 - numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); e-mail all'indirizzo: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com)). La disamina del bene si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

### **D. CONDIZIONI DI VENDITA**

#### **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è: Ricco Giuseppe & C. SpA

Il portale del gestore della vendita telematica è: <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Alessandro Bocci.

Il Custode Giudiziario è: IVG di Perugia con sede in Ponte Felcino, Via A. Biagini n.5 - 06134 Perugia (PG) - Tel: 075/5913525 – E-mail: ivg@ivgumbria.com

### **Presentazione dell'Offerta**

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente:

- dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente);
- dal procuratore legale dell'offerente munito di procura speciale notarile, anche nel caso di offerta per persona da nominare.

**L'offerta deve pervenire dai presentatori entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita**, mediante il modulo web “*offerta telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica <https://ivgumbria.fallcoaste.it> ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

**Le offerte di acquisto devono essere inviate all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

L'offerta 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 DM 32/2015 e devono accedere al Portale delle Vendite Pubbliche

(<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadetttaglio.page?contentId=ACC567#>.

### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto Ministeriale:

- a) i dati identificativi dell'offerente (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; se l'offerente è una società andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonché i dati identificativi del legale rappresentante;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissate per l'inizio dell'operazione di vendita;
- 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 massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- g) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera f);
- h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- i) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- j) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);
- k) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- l) l'eventuale intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

**All'offerta devono essere allegati:**

- a) la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico dell'importo a titolo di cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- c) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 del giudice tutelare;
- f) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore").

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

**In ogni caso, l'offerta d'acquisto è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., e si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.**

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno 8 maggio 2025, o se sarà inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

### **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta sul seguente conto corrente IBAN **IT78H0344003006000000001068** intestato a Ricco Giuseppe & C. Spa, presso Banco Desio Beneficiario specificando nella causale del bonifico *"il nome del professionista delegato Dott. Alessandro Bocci la data dell'asta e l'orario dell'asta - versamento cauzione"*.

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

La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto, pena l'inefficacia dell'offerta, già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

### **E. DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

Il giorno **9 maggio 2025, alle ore 15,00**, il Professionista Delegato darà corso all'apertura delle buste telematiche, tramite il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, contenenti l'offerta ed al loro esame, secondo le seguenti modalità:

- a) le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore delle vendite che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e che potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione a Internet;
- b) le credenziali di accesso al portale (temporanee e univoche) verranno spedite dal gestore all'indirizzo PEC che l'utente inserisce nella propria offerta telematica. Un invito a connettersi al proprio portale verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- c) verificata la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, il Professionista Delegato procede all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale del gestore delle vendite.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **In caso di offerta unica:**

- A) In uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, se sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
- B) Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto)

al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze 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.

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

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

**In caso di pluralità di offerte:**

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. L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

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

B) 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.

### **F. INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ossia un 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) originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di credito che ha concesso un finanziamento fondiario e ne abbia fatto richiesta ex art. 41 TUB, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo, il cui importo verrà comunicato dal Professionista Delegato, a mezzo di bonifico

bancario, direttamente all'Istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo-prezzo, comprensivo delle spese, sul c/c della procedura. L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato.

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

L'importo 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 bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora la costruzione dell'immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

### **G. ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., o a cura del cancelliere o del G.E., sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio, in Perugia, Strada dei Loggi n. 22.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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 ed eventuali differenze di misura non possono dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità e di eventuali difformità, anche di misura, della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli immobili e degli impianti a norme di legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

## **H. PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA**

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del Professionista Delegato in tempo utile per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione a mezzo del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28 dicembre 2016 con il Tribunale di Perugia.

\*\*\*\*\*

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (075/5996597), ovvero dal Custode Giudiziario o dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia.

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

Perugia, 3 febbraio 2025

Il Professionista Delegato dal G.E.

Dott. Alessandro Bocci