

Studio Legale Avvocato Monica Agrimano  
Corso Italia 22 - 06023 Gualdo Tadino (PG)  
Tel. e fax 075/50.94.765

email: [moagri@tiscali.it](mailto:moagri@tiscali.it) – pec [monica.agrimano@avvocatiperugiapec.it](mailto:monica.agrimano@avvocatiperugiapec.it)

**Tribunale di Perugia**  
**Esecuzioni Immobiliari**

\* \* \*

RGE n. 134/2019 - G.E. Dott. Franco Colonna  
Gestore della vendita telematica Abilio SpA (già Neprix srl)  
tramite piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

\* \* \*

**Juliet SpA quale mandataria di Siena NPL 2018**

contro

*omissis*

La sottoscritta Avv. Monica Agrimano (con Studio in Gualdo Tadino – Corso Italia 22)  
Professionista Delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,  
con provvedimento del G.E. del 12.10.2020

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 16 APRILE 2025 ALLE ORE 15.00**

si terrà la

**5° VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' DI VENDITA ASINCRONA ex art 24 D.M. n. 32/2015**

dei seguenti beni immobili con gara in caso di più offerenti:

**LOTTO UNICO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE**

Diritti di piena ed intera proprietà su appartamento ubicato al 4° piano e autorimessa al piano terra di stabile di maggiori dimensioni, posto in Magione (PG) in Frazione Agello alla Via Alberto Mancini n. 15, spettanti per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, ai Sigg.ri *omissis*.

La porzione immobiliare ad uso abitativo alla quale si accede da corte comune limitrofa alla via pubblica e scale interne condominiali, risulta composta da: ingresso, soggiorno con cucina, bagno, due camere e quattro terrazze. La porzione immobiliare ad uso abitativo posta al piano 4° è stata oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria da Condono n. 136 rilasciata dal Comune di Magione in data 15.07.1999. Non risulta successivamente richiesta dichiarazione di agibilità.

L'appartamento risulta censito al *foglio 84* del Catasto Fabbricati del Comune di Magione, *particella 481 subalterno 7 – cat. catastale A/2 – cl. 3 – consistenza catastale 4,5 vani – R.C. € 302,13*; l'autorimessa al *foglio 84* del Catasto Fabbricati del Comune di Magione, *particella 481 subalterno 9 – cat. catastale C/6 – cl. 5 – consistenza catastale 15 mq. – R.C. € 24,79*.

Attualmente occupato dagli esecutati ivi residenti e dalla loro famiglia.

Gli immobili confinano con parti comuni su più lati, *omissis*, s.a.

La porzione immobiliare ad uso residenziale ha accesso dalla strada pubblica con entrata dal piano terra e dalla corte in proprietà condominiale ed è raggiungibile tramite scale interne, priva di ascensore e/o montacarichi. L'immobile presenta copertura con tavelloni e tegolcoppi, con ambienti interni a più altezze.

I pavimenti sono prevalentemente in gres nell'area soggiorno-cucina, all'ingresso e nel servizio igienico, in parquet nelle camere da letto.

Le porte sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, quelli esterni sono costituiti da persiane di alluminio.

Il servizio igienico è dotato di finestra e vasca da bagno.

L'impianto di riscaldamento presenta radiatori, con caldaia ubicata in ripostiglio condominiale posto allo stesso piano ed accessibile dalle terrazze in proprietà esclusiva dell'appartamento e in

particolare da quelle del soggiorno. Le terrazze esterne, in numero di quattro, sono scoperte ed accessibili dalle due camere da letto e dall'ambiente soggiorno-cucina.

Le altezze rilevate sono comprese in un range da ml. 1,78 a 3,18.

Dall'atto di provenienza non risulterebbero menzioni a servitù di passaggio di terzi sulle terrazze in proprietà agli esecutati.

L'autorimessa al piano terra presenta allacci idrico ed elettrico nonché accesso da porta basculante metallica.

Il tutto appare in buono stato conservativo ed attualmente in uso agli esecutati e alla famiglia.

La corte pertinenziale condominiale di accesso è imbrecciata e posta su tre lati dell'edificato.

#### REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

L'intero edificato nel quale sono ubicate le porzioni pignorate sarebbe stato edificato, come dichiarato da parte venditrice, a seguito di concessione edilizia n. 240 rilasciata dal Comune di Magione in data 28.10.1980 e della Concessione in Variante n. 167 rilasciata dallo stesso Comune il 16.10.1981.

Infine sono stati realizzati interventi edilizi non autorizzati per i quali si è provveduto a presentare in data 01.07.1986 al protocollo n. 7804, domanda per il rilascio di Concessione edilizia in sanatoria, rilasciata in data 15.07.1999 al n. 136.

Si precisa che i lavori non autorizzati sono rappresentati dalla realizzazione dell'appartamento oggetto di pignoramento, che non era prevista nel progetto presentato inizialmente a corredo della documentazione urbanistica depositata presso il Comune di Magione.

Gli immobili risultano per disposizione dei vani e per prospetti sostanzialmente conformi ai precedenti urbanistici rilasciati dagli Uffici Tecnici del Comune di Magione ed acquisiti dal CTU.

Con riferimento a quanto sopra riportato non risultavano reperibili presso gli Uffici Tecnici, né richiesta né rilascio di dichiarazione di agibilità, di epoca successiva al rilascio del Permesso in Sanatoria.

Gli immobili sono sostanzialmente conformi alle rappresentazioni grafiche catastali datate 01.04.2005 (per l'appartamento) e 22.05.1982 (per il garage).

#### ASPETTI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte di un condominio costituito di maggiori dimensioni di cui è gli 86/1000. Le spese mensili, come dichiarato dall'Amministratore di Condominio, ammontano ad € 33,20 ed annue ad € 398,40 riferite all'anno 2020, con un insoluto – all'epoca della perizia di stima – pari ad € 97,00. Alla data dell'accesso del CTU non risultavano deliberate spese straordinarie, né richieste di convocazione di assemblee con riferimento ad eventuali lavori straordinari.

Tutte le informazioni riportate sono state desunte da comunicazione dell'Amministratore di condominio e dalla documentazione acquisita, rappresentata da Regolamento di condominio e ripartizione millesimale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

VALORE DI STIMA come da perizia del 07.09.2020: € 67.200,00

**PREZZO BASE LOTTO: € 28.350,00 (euro ventottomilatrecentocinquanta/00).**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 21.262,50 (euro ventunomiladuecentosessantadue/50)**

**Rilancio minimo: € 500,00**

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott.Agr. Gerardina Ioli, che deve essere consultata dall'offerente e 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 e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) –

Studio Legale Avvocato Monica Agrimano  
Corso Italia 22 - 06023 Gualdo Tadino (PG)  
Tel. e fax 075/50.94.765

email: [moagri@tiscali.it](mailto:moagri@tiscali.it) – pec [monica.agrimano@avvocatiperugiapec.it](mailto:monica.agrimano@avvocatiperugiapec.it)

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) – [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) – [www.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it).

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare la Professionista Delegata alla vendita Avv. Monica Agrimano ai seguenti recapiti: tel.: 075/50.94.765 - cell: 338/59.82.575**, oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com).

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

**TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12.00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

\* \* \*

## **Disciplina della vendita**

### **Modalità di presentazione dell'offerta prescritte dal Decreto Ministeriale**

Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 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 <http://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'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari a € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

L'offerta a pena di inammissibilità **dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente** – 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 invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

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.

## 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 modalità 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 e il recapito telefonico del soggetto a 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 stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la partita iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

**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  $\frac{1}{4}$ ;

**d)** l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

**e)** l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

**f)** il termine di pagamento del saldo 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 perizia di stima e del presente avviso.

2) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;

- se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione;

- 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 e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;

- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);

- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. n. 32/2015.

3) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **abilio srl** (già Neprix srl, già It Auction) avente il seguente **IBAN IT 19**

**R 03395 12900 052001112666** specificando nella causale del bonifico “Tribunale di Perugia n. 134/2019” e il nome della Professionista Delegata (Avv. Monica Agrimano), la data dell’asta “16.04.2025 ore 15.00 - versamento cauzione”, e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

4) 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.

5) 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 D.M. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e 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.

6) Salvo quanto disposto nel successivo punto 7), 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 sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l’IBAN, saranno comunicati all’aggiudicatario dal professionista delegato.

7) 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 15 giorni dall’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.

8) 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 G.E. dichiarerà la decadenza dall’aggiudicazione ai sensi dell’art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;

9) 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;

10) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell’ordinanza.

### **Deliberazioni sulle offerte**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: 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; 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 30' 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 del 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 nei 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. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,01; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000; € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;

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, l'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 l'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 del 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 del 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.

**Si rende noto**

- che 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 di prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o 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;

- 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;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

- che ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 D.M. del 15.10.2015 n. 227;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la relativa ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia ([portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)), sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line;

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Gualdo Tadino, 20 gennaio 2025

Firmato digitalmente

La Professionista Delegata

Avv. Monica Agrimano