



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 124/2023 R.G. Es. IMM.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Sara FIORONI

CREDITORE PROCEDENTE: DOVALUE Spa (per ITACA SPV Srl)

DEBITORE ESECUTATO: (*omissis*)

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Marco Sambuco

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA

PIATTAFORMA: www.astetelematiche.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Dott. Marco SAMBUCO**, professionista delegato alla vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*, giusta ordinanza emessa in data 12.12.2023 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara FIORONI nella procedura esecutiva R.G. Es. Imm. n. 124/2023, con la quale veniva disposta la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto identificato nella relazione di stima in atti, al prezzo ivi indicato e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la modalità asincrona,

DISPONE

che il giorno

06 MAGGIO 2025 alle ore 15.00

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato;

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 UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: in Comune di Perugia, zona Montelaguardia, via Beata Chiara Luce Badano n. 6, **diritti di piena proprietà** in capo all'esecutato su porzione immobiliare ad uso appartamento al piano terra, interno 1, della consistenza di vani sette, composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere con terrazza e porticato, con diritti di comproprietà su tutti i beni comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto. Risulta costituito un Condominio e per maggiori informazioni sul punto, anche relative alle spese e alle deliberazioni, si rimanda alla perizia e agli allegati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: N.C.E.U. del Comune di Perugia, al foglio 175 con la particella 270, sub 25 di Cat. A/2, Classe 5, vani 7, rendita € 542,28, con diritto alla corte comune non censibile distinta con la particella 270/1. La corte è distinta al NCEU al foglio 175 con la particella 270 sub 1.

CONFINI: ingresso comune, (*omissis*), salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.



REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE: tra le altre cose, il CTU ha accertato che “Per la verifica della conformità urbanistica dell’unità immobiliare, si prende come riferimento l’ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Perugia, ed in seguito al sopralluogo effettuato presso l’immobile si riscontra quanto segue: il muro divisorio tra la cucina e il soggiorno si presenta difforme rispetto al progetto autorizzato; nel terrazzo esterno, raggiungibile dal soggiorno, è presente una tettoia in legno non rappresentata né nell’autorizzazione edilizia né nelle planimetrie catastali. Per la regolarizzazione urbanistica e catastale della difformità interna all’unità immobiliare si stima un costo per le pratiche edilizie e catastali pari ad euro 1.500,00 oltre Euro 1.000,00 di sanzione. Per la tettoia esterna, considerate le caratteristiche costruttive, le pratiche necessarie all’eventuale regolarizzazione, la necessaria autorizzazione del condominio si ritiene più conveniente prevedere il costo per la rimozione dell’opera difforme, che pertanto non sarà oggetto di stima nella presente perizia. Per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato si stima un importo pari ad euro 1.500,00. Si segnala infine una differenza di altezze interne dei vani a causa del rifacimento del parquet nella zona giorno. Le modifiche delle altezze sono comunque modeste e rientrano all’interno della tolleranza costruttiva del 2%. Si evidenzia infine che, nel confronto tra il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo ed i documenti di progetto depositati presso l’ufficio urbanistica del Comune di Perugia, sono state riscontrate lievi differenze metriche che non costituiscono difformità poiché rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall’art. 34 del DPR 380/2001. L’immobile ad oggi risulta non conforme, ma regolarizzabile con la rimozione della tettoia in legno e la sanatoria per il divisorio interno. L’intestazione catastale è corretta. Per l’intero complesso edilizio, realizzato con struttura portante in c.a. è stato effettuato il Collaudo statico. Dalla visione presso il Comune di Perugia del vigente Piano Regolatore Generale, si evidenzia che l’area su cui è edificato l’immobile ricade in zona edificabile di completamento B4 - Normate all’art. 118 della N.T.A.”

STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE: il CTU, alla data della perizia, accertava che l’alloggio alla data del sopralluogo effettuato il giorno 27.07.2023 non risultava occupato dalla esecutata, la quale al 20.09.2023 aveva comunque lì la propria residenza. Con accesso del 08.05.2024, il Custode confermava il possesso delle chiavi e rilevava che l’immobile fa parte di un condominio e che all’interno dell’abitazione sono presenti beni mobili non oggetto di esecuzione da smaltire tutti privi di valore commerciale e di realizzo; infine, il Custode segnalava una evidente macchia di infiltrazione sul soffitto di una delle camere, probabilmente proveniente dall’abitazione al piano superiore, con lieve distacco del tinteggio murale.

Valore del compendio immobiliare come stimato e indicato nell’ordinanza di vendita: € 132.959,60.

Per le ulteriori informazioni si richiama espressamente il contenuto della Consulenza Tecnica d’Ufficio, in atti, oltre ai correlati allegati.

I beni immobili sopra descritti saranno posti in vendita al seguente prezzo base, come indicato anche dal G.E. con l’ordinanza con cui è stata disposta la vendita:

€ 74.789,78 (diconsi euro settantaquattromilasettecentoottantanove/78)

OFFERTA MINIMA: € 56.092,33 (diconsi euro cinquantaseimilanovantadue/33).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta**;
2. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel MANUALE UTENTE reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
3. L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta 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'art. 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA**, tramite la **piattaforma www.astetelematiche.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. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015. La procura 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 telematica, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente** - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

6. L'offerta telematica dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito nel Decreto:
 - 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 (**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. Inoltre, se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto (ad es. una società) occorrerà indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, e dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso in cui il partecipante sia un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui al d.lgs. 286/98 e D.P.R. 394/99.

- 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. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 6.6. la descrizione del bene;
- 6.7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 6.8. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.** Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
- 6.9. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- 6.10. l'importo versato a titolo di **cauzione**;
- 6.11. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che dovrà avvenire nel termine di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- 6.12. la data, l'orario e il numero di **CRO del bonifico** effettuato per il versamento della **cauzione**, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita, al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico stesso);
- 6.13. 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;
- 6.14. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;



6.15. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto 26.02.2015, n. 32.

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** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista; 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 allegherà 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 93 B 03268 22300 052849400440

INTESTATARIO: Aste Giudiziarie Inlinea Spa

BANCA: Banca Sella Spa

CAUSALE: ASTA TRIB. PG 124/2023 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, provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nell'avviso di vendita;
- 10.3. 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 tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di **OFFERTA UNICA**:

11. 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.



12. Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'**unica offerta** è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
- 12.1 qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) 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;
 - 12.2 qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - 12.3 qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
13. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'**offerta unica** è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:
- 13.1. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - 13.2. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **PLURALITÀ DI OFFERTE**:

14. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 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 e partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.
15. 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.
16. 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.
17. 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:

- 17.1. il bene sarà 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;
- 17.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base:
 - a. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - b. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

18. 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.
19. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
20. 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, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
21. 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.
22. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello di seguito indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
23. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi** posti a suo carico spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli **importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il Professionista 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.

24. Salvo quanto previsto al punto successivo, 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.
25. salvo quanto disposto nel punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).
26. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà: a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione; a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura.

Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

27. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.



Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di (...) da parte di (...) a fronte del contratto di mutuo a rogito (...) del (...) rep. (...) e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

28. 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 Professionista Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

ULTERIORI PRECISAZIONI

29. 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.
30. in caso di prelazione artistica, ai sensi del d.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero (...) datata (...) pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co. 4 d.lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione



sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

31. 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.
32. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
33. L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, **a cura e spese in via definitiva della procedura**; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
34. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario; qualora l'aggiudicatario lo richieda, 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.
35. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.
36. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità on line (tra cui <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net - www.portaleaste.com - www.asteimmobili.it - www.publicomonline.it - www.perugiatoday.it), nonché sul magazine mensile delle aste immobiliari di Perugia "Newspaper Aste".
37. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
38. Tutte le attività che, a norma degli artt. 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 Viale Centova n. 6 - PERUGIA (PG).



DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

39. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:
- 37.1 pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e 631-*bis* c.p.c., nel termine *ex art.* 569 c.p.c. indicato nell'ordinanza di vendita;
- 37.2 pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche 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.
40. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie): 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, 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 apertura delle buste pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.
41. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode Giudiziario o dalla Cancelleria. Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di vendita, ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la **Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Perugia**, il **Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie** - Distretto Corte d'Appello di Perugia (tel. 075.5913525 oppure al numero verde 075.3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); e-mail: visite@ivgumbria.com - ivg@ivgumbria.com) o dal **Professionista Delegato Dott. Marco Sambuco** (tel. 075.5009406 - e-mail: m.sambuco@scomed.it).
42. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si richiamano e si applicano le condizioni previste nell'ordinanza di vendita nonché le vigenti norme di legge.

Perugia, 29.01.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Sambuco