

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 239/2021

G.E. Dott.ssa Rosa Lavanga

Professionista Delegato: Avv. Diego Ruggeri

Custode Giudiziario: IVG Perugia

Gestore della vendita: ASTALEGALE.NET

Avviso di vendita

Il sottoscritto Avv. Diego Ruggeri (c.f. RGGDGI84M10F935K), con studio in Perugia, Corso Vannucci n. 39 (tel. 0759830345 – pec diego.ruggeri@avvocatiperugiapec.it), nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del 11.05.2023, a firma del G.E. del Tribunale di Perugia Dott. Franco Colonna, e successivo provvedimento del 21.03.2024 con il quale è stata disposta la ripresa delle operazioni di vendita a firma del G.E. Dott.ssa Elena Stramaccioni,

AVVISA

che il giorno 6 maggio 2025 alle ore 11:00 presso lo studio del professionista delegato sito in Perugia, Corso Vannucci n. 39, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., con le modalità di vendita telematica asincrona, richieste dall'art. 569 c.p.c., dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e dall'art. 24 D.M. n. 32/2015, tramite il gestore Astalegale.net che procederà sulla piattaforma www.spazioaste.it dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima in atti alla quale si rinvia;

Descrizione dell'immobile:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà su immobili, di seguito dettagliatamente descritti, ubicati nel Comune di Citerna, in località Petriolo, ai civici n. 73 e n. 73A, a circa 100 metri dal Santuario di Santa Maria da Petriolo, in un'area agricola:

- 1) Diritto di proprietà pari a 1/6 e diritti di proprietà pari a 5/6 in regime di separazione dei beni su porzione di edificio di maggior consistenza, composto da un'abitazione, che si eleva su due piani (individuata al CF del Comune di Citerna al fg. 4, p.lla 160, sub. 2, Categ. A/7 – classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 581,01), un garage al piano primo sotto strada (individuato catastalmente al CF al fg. 4, p.lla 160, sub. 4, categ. C/6, classe 1, consistenza 28 mq, superficie catastale 40 mq, rendita € 40,49),

ed una rata di terreno adibita parte a giardino e parte a uso agricolo (individuata catastalmente al CT al fg. 4, p.lla 574, qualità seminativo arborato – classe 4, superficie 3040 mq., reddito dominicale € 8,64, reddito agrario € 10,99);

- 2) Diritto di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni su porzione di edificio di maggior consistenza, composto da un'abitazione, che si eleva su due piani fuori terra (individuata al CF al fg. 4, p.lla 160, sub. 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 484,18).

Le parti comuni del fabbricato come per legge sono intestate alla partita speciale "A" (BCNC – bene comune non censibile) e sono catastalmente individuate al C.F. al Fg. 4, p.lla 160, sub. 1.

Il complesso immobiliare è costituito da un edificio di tipo a schiera, che si eleva per complessivi due piani fuori terra, oltre al piano primo sotto strada ed al solaio di copertura.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura e finiture esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo, in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura esterna. Dalla via pubblica, attraverso la corte esterna ad uso comune (individuata catastalmente al CF al fg. 4 p.lla 160 sub. 1) si raggiungono le unità immobiliari. L'unità immobiliare ad uso abitativo, identificata al CF al fg. 4 p.lla 160 sub. 2, che si eleva su due piani fuori terra (oltre al piano semi interrato) è così suddivisa: - piano terra rialzato: ingresso, cucina, camera, ripostiglio e wc, oltre al vano scala, che collega il piano terra al primo piano, avente una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 97 circa; - piano primo: cucina, soggiorno, due camere, wc e disimpegno che collega la zona giorno al reparto notte, oltre al vano scala, avente una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq 97 circa; - piano seminterrato: piccolo disimpegno di ingresso, due locali adibiti a fondo e cantina, avente una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq 50 circa. A corredo dell'unità abitativa, risultano due terrazzi ad uso esclusivo, rispettivamente della superficie utile di mq. 25 circa (a servizio della porzione ad uso abitativo posta al piano terra-rialzato) e mq 6 circa (a servizio della porzione ad uso abitativo posta al piano primo). Accessori alla sopra descritta superficie ad uso abitativo oggetto di stima, risultano al piano seminterrato due locali adibiti a fondo e cantina. Il locale adibito a fondo, a seguito della realizzazione di un angolo cottura, risulta trasformato a cucina rustica. Risulta altresì oggetto di vendita, per i diritti di proprietà pari a 1/6 e i diritti di proprietà pari a 5/6 in regime di separazione dei beni, un garage sito al piano seminterrato, raggiungibile esternamente dalla via pubblica, attraverso la corte comune. Detta unità si estende su una

superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, di mq. 38 circa. Tale unità immobiliare risulta internamente comunicante con i locali fondo-cantina, posti anch'essi al piano seminterrato, facenti parte dell'unità ad uso abitativo precedentemente descritta ed individuata al fg. 4 p.lla 160 sub. 2. A servizio dei beni oggetto di stima risulta una corte esterna ad uso comune, individuata catastalmente al fg. 4, p.lla 160 sub. 1 e avente una superficie catastale complessiva di mq 1.500 circa (compreso il sedime del fabbricato esistente). Detta corte risulta recintata su più lati e destinata a giardino, piazzali di manovra, camminamenti e verde. Confina con la rata di terreno, identificata con la p.lla 574 del fg. 4 del CT del Comune di Citerna, anch'essa oggetto di vendita. Quest'ultima (p.lla 574) è costituita da un terreno ad uso agricolo della superficie catastale complessiva di mq. 3040 circa, destinato a giardino-incolto e all'allevamento per uso familiare di animali da cortile. Tale rata di terreno costituisce un'unica superficie con la corte comune (identificata al CF al fg. 4, p.lla 160 sub. 1 – BCNC) del fabbricato; risulta recintata su due lati (a sud e a ovest, a confine rispettivamente con le p.lle 660 e 659), mentre sui restanti due lati (a nord e a est, a confine rispettivamente con le p.lle 158 e 160) i confini non risultano materializzati. Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge, individuate catastalmente al CF al fg. 4, p.lla 160 sub. 1.

L'unità immobiliare ad uso abitativo, identificata al CF al fg. 4, p.lla 160, sub. 3, che si eleva su due piani è così suddivisa: - piano terra: cucina con retro cucina, soggiorno, wc, oltre all'ingresso che funge anche da vano scala, che collega il piano terra al piano primo, avente una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 75 circa; - piano primo: tre camere, wc e disimpegno, che funge anche da vano scala, avente una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 75 circa. A corredo dell'unità abitativa, risultano due terrazzi ad uso esclusivo a servizio delle camere al piano primo, della superficie utile di mq. 5,50 circa e mq. 5,30 circa. Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge, individuate catastalmente al CF, al Fg. 4, p.lla 160, sub. 1.

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni identificati al CF al fg. 4 p.lla 160, sub. 1, 2, 3 e 4 è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967. In data 5/06/1981 con la pratica edilizia n. 472 venivano autorizzati ed eseguiti lavori di "ampliamento e ristrutturazione di un edificio ad uso civile abitazione". In data 12/12/1990 con la concessione n. 1689 (pratica n. 1698) venivano autorizzati ed eseguiti ulteriori lavori di "ampliamento e ristrutturazione di un edificio ad uso civile abitazione". In data 29/08/2017 con il prot. n. 5391 veniva presentata istanza di "accertamento di

compatibilità paesaggistica relativo a n. 5 manufatti realizzati in area sottoposta a vincolo paesaggistico in assenza di titolo edilizio, relativamente alla quale l'ufficio tecnico competente del Comune di Citerna con il prot. n. 4677 del 13/07/2018 emetteva provvedimento di rigetto per la compatibilità paesaggistica dei manufatti denominati "casina prefabbricata", "legnaia", "voliera" e "serra". Si fa presente altresì che, a seguito degli interventi edilizi eseguiti sui beni sopra descritti, non risulta presentata l'istanza per l'ottenimento del nuovo certificato di abitabilità/agibilità. Si rilevano inoltre difformità tra la reale situazione e quanto autorizzato con le concessioni rilasciate dal Comune in particolare le consistenze e le destinazioni dell'unità immobiliare identificata con il sub. 2. Dal certificato di destinazione urbanistico (CDU) rilasciato dal Comune di Citerna le particelle di terreno risultano urbanisticamente classificate come segue: - p.lla 160 del fg. 4 (terreno adibito a corte con sovrastante complesso immobiliare ad uso abitativo e garage) risulta destinata come zona omogenea "E" – Zone agricole; - p.lla 574 del fg. 4 (terreno a seminativo) risulta destinata come zona omogenea "E" – Zone agricole per circa 2929 mq e destinata a zona "BC" – residenziale con piano attuativo per circa 111 mq.

Disponibilità del bene: Con ordinanza del 19.09.24 il Giudice ha ingiunto la liberazione degli immobili. Con relazione periodica del 4.12.2024 il Custode IVG ha rappresentato di avervi ottemperato secondo quanto disposto dall'Autorità Giudiziaria con il suddetto provvedimento. Maggiori informazioni al riguardo possono essere richieste al Custode IVG.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda in ogni caso alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Michele Brunetti, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente ed integralmente 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 e sui siti.

Prezzo base: € 165.375,00 (euro centosessantacinquemilatrecentosettantacinque/00), come ribassato nella misura di un quarto.

Offerta minima: € 124.031,25 (euro centoventiquattromilatrentuno/venticinque) pari al 75% del prezzo base;

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00);

Modalità di presentazione dell'offerta

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed 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 richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://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>.

4) L'offerta 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.

5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le **ore 12** del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che 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..

7) 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, il regime patrimoniale 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 un interdetto o inabilitato, l'offerta deve 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano 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 a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

8) 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 offerente 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. 32/2015.

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente avente il seguente **IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670 intestato ad Astalegale.net S.p.a. con la seguente causale: "Tribunale di Perugia n. R.G. 239/2021, 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.

10) 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.

11) La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

12) Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte telematiche presentate, aprirà le buste, esaminerà le offerte il tutto nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando.

14) Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita: gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

15) Modalità:

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

qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

*** In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. 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 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 € 60.000,00; € 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 base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01;

- 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:
 - ° 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

16) 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.

17) 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.

18) 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.

SPESE

19) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale 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 alla 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.

SALDO PREZZO

20) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – 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.

21) Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

22) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

23) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato)

dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

24) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art., 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

25) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, 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.

26) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento al testo unico di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

27) 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.

28) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

29) 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 alla approvazione del progetto di distribuzione.

30) 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 DM 15/10/2015 n. 227.

31) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net.

32) La partecipazione dalle 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.

33) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Istruttore, o a cura del cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Perugia, Corso Vannucci n. 39.

34) Maggiori informazioni a chiunque vi abbia interesse possono essere fornite contattando il Custode nominato IVG Perugia al seguente recapito telefonico: 075/5913525. La richiesta di visita al bene può avvenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

35) Della vendita dovrà essere data pubblicità notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi;

- 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.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato sui siti di pubblicità sopra indicati, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Diego Ruggeri, in Perugia, Corso Vannucci n. 39, tel. 0759830345; pec diego.ruggeri@avvocatiperugiapec.it, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita ai seguenti recapiti:

- telefono: 0280030021;

- mail: garaimmobiliare@astalegale.net;

Perugia 5 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Diego Ruggeri

