

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 207/2023 RGE**

**promossa da**

**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS**

\*\*\*\*\*

**GESTORE DELLA VENDITA:**

**RICCO GIUSEPPE & C S.P.A.**

**<https://ivgumbria.fallcoaste.it>**

Il sottoscritto Avv. Carla Draghi, professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del 12.11.2024 – Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

***che il giorno 11 giugno 2025 ore 16.00***

presso il suo studio in Città di Castello (PG) Via Piero della Francesca, 15 bis, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** (ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015) mediante la piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (gestore della vendita RICCO GIUSEPPE & C S.P.A.) dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dall'Arch. Ing. Massimiliano Paggi, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, all'indirizzo <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

**LOTTO UNICO**

**DIRITTI POSTI IN VENDITA:** diritto 1/2 proprietà spettanti al sig. OMISSIS e diritto 1/2 proprietà spettanti al sig. OMISSIS;

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**: una villetta a schiera dotata di corti esclusive e di un garage posta in Comune di Perugia, Loc. Fratticiola Selvatica, Strada dei Casengoli 1/E, distinti al N.C.E.U. del medesimo Comune al **Fg. 112 part. n.688 Sub.7** piano P.1S-T-1 – zona censuaria 2 – cat. A/7 – cl.3 – vani 6,5 - superficie catastale totale metri quadri 119, totale escluse aree scoperte metri quadri 118 –rendita catastale € 503,55 e al **Fg. 112 part. n.688 Sub.6**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadri 28, superficie catastale totale metri quadri 32, rendita catastale €36,15.

I beni in esame nella loro attuale configurazione sono costituiti pertanto da una villetta a schiera dotata di corti esclusive, così sviluppata:

- garage
- piano primo sottostrada che consiste in una cantina dotata di w.c. da dove si può accedere dal garage o dal piano terra.
- piano terra caratterizzato da ingresso-soggiorno dove sono presenti le scale, cucina, disimpegno, bagno, terrazzo e due corti, delle quali una delle due è stata asfaltata per consentire l'accesso al garage ed è attualmente utilizzata come parcheggio auto, l'altra è parzialmente pavimentata ed in parte viene usata come giardino (catastalmente piano terra).
- piano primo, dove troviamo tre vani destinati a soffitta nella quale, allo stato di sopralluogo risultano essere state rifinite tre camere e un bagno.

A confine con: strada comunale dei casengoli, residua abitazione confinante ancora allo stato grezzo che al momento del sopralluogo era di proprietà del costruttore, salvo se altri.

L'edificio è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- permesso di costruire provvedimento n. 2120 del 7 settembre 2005;
- permesso di costruire provvedimento n. 223 del 2 marzo 2006;
- S.C.I.A. del 21 luglio 2016 pratica n. 2120/2016;
- agibilità del 7 marzo 2018;
- comunicazione fine lavori del 13 agosto 2020 prot. n. GE 2020/0141020 ;
- successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**: occupato dagli esecutati ivi residenti.

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

**VALORE DEL LOTTO: € 150.400,00**

**PREZZO BASE RIBASSATO: € 135.360,00**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): € 101.520,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.500,00**

***LA VENDITA AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:***

- Tutte le notizie e i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso di vendita sono desunti dalla perizia redatta dall'Arch. Ing. Massimiliano Paggi prodotta agli atti della procedura esecutiva, cui si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri gravanti a qualsiasi titolo sui beni stessi nonché per maggiori informazioni e dettagli, che l'offerente dovrà preventivamente consultare reperendola, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, all'indirizzo <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

- Il Custode Giudiziario è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, tel. 075-5913525, C.F. GRGLLD41E22G478C, mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com), [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com). La visita dell'immobile può essere prenotata anche mediante il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> cliccando sull'apposito tasto nella scheda di inserzione dell'immobile.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 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 <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) <https://ivgumbria.fallcoaste.it> ovvero all'interno del Portale Ministeriale

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

<http://venditepubbliche.giustizia.it>.

4) L'offerta, a pena d'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 12.00 del giorno precedente la celebrazione dell'asta** mediante l'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>. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Grazia e Giustizia.

6) 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. ;

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/partita IVA, 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); all'offerta dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale e in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché allegata la fotocopia del suo documento di identità e del codice fiscale. Per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in aggiunta a quella dell'offerente.
  - Se l'offerente è interdetto, e/o inabilitato, e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica unitamente alla copia del provvedimento di nomina; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in aggiunta a quella dell'offerente;
  - Se l'offerente agisce quale legale 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 giustifichi i poteri;
  - Se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata copia, anche per immagine, della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
  - Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché la riduzione sia nei limiti di 1/4;
- d) **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**, salvo il minor tempo indicato dall'offerente stesso;

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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;
- f) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali, nel qual caso dovrà essere allegata la relativa richiesta, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale andranno depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- g) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico bancario attestante il versamento dell'importo della cauzione sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dalla legge;
- i) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dalla legge;
- l) L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia.
- 8) L'offerta dovrà essere munita di bollo da €. 16,00 da pagare con modalità telematica salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà 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 [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

9) 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.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

10) La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto e andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita, acceso presso Banco Desio, **IBAN IT78H0344003006000000001068 intestato a Ricco Giuseppe & C. S.P.A., con la seguente causale “Esecuzione immobiliare n.207/2023 Tribunale di Perugia – cauzione lotto unico”.**

11) A pena di inefficacia dell'offerta, la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto, l'offerta sarà considerata inammissibile.

12) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

13) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita <https://ivgumbria.falcoaste.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

15) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza e nel presente avviso di vendita.

16) 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 indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta.

#### **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 è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- 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;
- 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 è 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;



Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

- 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 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. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia.** 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, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

1) 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.

2) Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è 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

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

17) 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.

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

19) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al 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.

20) 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.

21) 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

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

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.

22) 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 delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; 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.

**23) Salvo quanto previsto al punto successivo, 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.** Nel termine fissato per il versamento del prezzo,

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

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);

24) 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.

25) 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 o non è resa la dichiarazione

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione.

26) Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

27) 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 del prezzo.

28) 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.

29) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina prevista dall'art.40 della legge 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) 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

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

31) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, qualora l'aggiudicatario lo richieda, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

32) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

34) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto del provvedimento di nomina del 12.11.2024;

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 della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento.

35) Il Professionista delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

36) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

37) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale ordinario di Perugia, presso i siti internet <https://pvp.giustizia.it>, <https://www.giustizia.it>

Avv. Carla Draghi  
Via Piero della Francesca 15 bis  
06012 Città di Castello (PG)  
Tel/fax: 0758522417  
Mail: [carla.draghi@libero.it](mailto:carla.draghi@libero.it)  
Pec: [carla.draghi@avvocatiperugiapec.it](mailto:carla.draghi@avvocatiperugiapec.it)

[ivgumbria.fallcoaste.it](http://ivgumbria.fallcoaste.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), presso il Custode Giudiziario IVG tel. 075-5913525, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Carla Draghi, Via Piero della Francesca n.15 bis, previo appuntamento telefonico al numero 075.8522417.

Per ulteriori informazioni relative alla gara telematica e prenotare assistenza in merito, rivolgersi al numero 075-5913525 oppure all'indirizzo mail : [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com), [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com).

38) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Città di Castello, lì 06.02.2025

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Carla Draghi*