



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.: 27/2018
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA ELENA STRAMACCIONI
Creditore procedente: COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA
ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA
Debitore executato: omissis
Professionista Delegato: AVV. MARIA CRISTINA TOMASSI
Gestore della vendita telematica: EDICOM FINANCE SRL
Custode: IVG PERUGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Maria Cristina Tomassi, Professionista Delegata alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza aggiornata in data 23 giugno 2020 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Rosa Lavanga nella procedura esecutiva N. **R.G. 27/2018** promossa da **COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI SPA** contro omissis

DISPONE

che il giorno

29 APRILE 2025 alle ore 16:00

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti 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 di piena proprietà pari ad 1/1

DESCRIZIONE DEI BENI:

Diritti di proprietà di terreni con destinazione agricola e due annessi a servizio dei predetti terreni, ubicati in parte nel comune di Valfabbrica e in parte nel comune di Assisi. I terreni si presentano con giacitura prevalentemente collinare; solo per una parte sono vocati al pascolo perché di difficile accesso con i mezzi agricoli. I predetti terreni si estendono su una superficie complessiva di Ha. 7.18.90.

Gli annessi agricoli sono rappresentati da una rimessa realizzata con pali in calcestruzzo e sovrastante manto di copertura in lamiera ondulata e da un prefabbricato in bandoni di metallo, rispettivamente di mq. 72 circa con altezza di m. 4,00 circa e di mq. 41 circa con altezza di m. 2,20 circa. Giusta perizia redatta in data 11.9.2019 dal Dott. Agr. Matteo Pennacchi.



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultavano essere occupati e coltivati dal Sig. omissis in forza di contratto di affitto di fondo rustico con diritti all'aiuto disaccoppiato stipulato ad Assisi il 24/11/2016 a decorrere dallo stesso 24/11/2016 con scadenza al 10/11/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ed Ufficio Territoriale di Gualdo Tadino, registrato a Gualdo Tadino il 30/11/2016 al n. 1195.

DATI CATASTALI

I beni oggetto di vendita risultano essere così catastalmente censiti:

Catasto Terreni del Comune di Assisi, Foglio 15, particella 2/AA, qualità seminativo, classe 5, Superficie 00.79.81, R.D. € 18,55, R.A. € 28,85;

Catasto Terreni del Comune di Assisi, Foglio 15, particella 2/AB, qualità pascolo arborato, classe 2, Superficie 00.03.89, R.D. € 0,38, R.A. € 0,16;

Catasto Terreni del Comune di Assisi, Foglio 15, particella 72/AA, qualità prato, classe 2, Superficie 01.71.13, R.D. € 17,68, R.A. € 9,72;

Catasto Terreni del Comune di Assisi, Foglio 15, particella 72/AB, qualità bosco misto, classe 3, Superficie 01.91.27, R.D. € 8,89, R.A. € 1,98;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 72, particella 145/AA, qualità prato, classe 1, Superficie 00.39.08, R.D. € 6,05, R.A. € 3,23;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 72, particella 145/AB, qualità vigneto, classe 2, Superficie 00.08.02, R.D. € 3,73, R.A. € 3,31;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 72, particella 249, qualità seminativo arborato, classe 3, Superficie 00.08.70, R.D. € 1,80, R.A. € 3,59;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 26/AA, qualità vigneto, classe 1, Superficie 00.02.00, R.D. € 1,55, R.A. € 1,19;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 26/AB, qualità fabbricato rurale, Superficie 00.01.90;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 57/AA, qualità seminativo, classe 4, Superficie 00.30.00, R.D. € 4,65, R.A. € 11,62;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 57/AB, qualità prato, classe 1, Superficie 00.30.00, R.D. € 4,65, R.A. € 2,48;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 57/AC, qualità bosco ceduo, classe 2, Superficie 00.27.50, R.D. € 1,70, R.A. € 0,85;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 58, qualità bosco ceduo, classe 2, Superficie 00.01.40, R.D. € 0,09, R.A. € 0,04;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 106/AA, qualità uliveto, classe 3, Superficie 00.37.63, R.D. € 5,83, R.A. € 3,11;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 106/AB, qualità pascolo arborato, classe 2, Superficie 00.11.67, R.D. € 1,02, R.A. € 0,42;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 107, qualità pascolo arborato, classe 2, Superficie 00.11.00, R.D. € 0,97, R.A. € 0,40;

Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 127/AA, qualità vigneto,



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

classe 1, Superficie 00.16.00, R.D. € 12,39, R.A. € 9,50;
Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 127/AB, qualità uliveto,
classe 2, Superficie 00.04.00, R.D. € 10,33, R.A. € 9,30;
Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 127/AC, qualità seminativo
arborato, classe 3, Superficie 00.14.70, R.D. € 3,04, R.A. € 6,07;
Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 129/AA, qualità vigneto,
classe 1, Superficie 00.03.00, R.D. € 2,32, R.A. € 1,78;
Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 129/AB, qualità pascolo
cespugliato, classe 1, Superficie 00.00.50, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02;
Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 133/AA, qualità pascolo
cespugliato, classe 1, Superficie 00.15.80, R.D. € 0,82, R.A. € 0,65;
Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 82, particella 133/AB, qualità uliveto,
classe 2, Superficie 00.05.00, R.D. € 1,29, R.A. € 1,16;
Catasto Terreni del Comune di Valfabbrica, Foglio 72, particella 587, qualità fu d accert,
Superficie 00.06.80

CONFINI:

Particella 145: omissis, Strada Comunale, salvo altri;
Particelle 249 e 587: omissis, Strada Comunale, salvo altri;
Particelle 129 e 127: omissis, Pubblica via, salvo altri;
Particella 133: omissis, Pubblica via, salvo altri;
Particella 26: omissis, Pubblica via, salvo altri;
Particella 57: omissis, Pubblica via, salvo altri;
Particella 58: omissis, Pubblica via, salvo altri;
Particelle 106 e 107: omissis, stessa proprietà, salvo altri.

ONERI CONDOMINIALI

nessuno

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

nessuno

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

regolare

VALORE DEL LOTTO: Euro 101.000,00 (Euro centounomila/00)

I terreni saranno posti in vendita al seguente prezzo base:

| | |
|--------------------|---|
| LOTTO UNICO | PREZZO BASE € 56.812,50 (cinquantaseimilaottocentododici/50) |
|--------------------|---|

Offerta minima pari al 75% del prezzo base 42.609,38

Cauzione 10%



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rilancio di gara 1.000,00

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 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/>
2. L'offerta per la vendita telematica 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'articolo 26 D.M. 32/2015, reperibile all'interno del portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati anche da parte del **Gestore della Vendita Telematica EDICOM SERVIZI SRL**, tramite la piattaforma www.garavirtuale.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.
3. L'offerta telematica criptata dovrà risultare **depositata** entro le **ore 12:00** del giorno **28 APRILE 2025**.
4. 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., così come disposto dall'art. 571 c.p.c.
5. L'offerta telematica, che dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** a pena di inammissibilità, dovrà contenere:
 - 5.1. 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 (ricordando che **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;
 - 5.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - 5.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - 5.4. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
 - 5.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 5.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - 5.7. l'indicazione del **prezzo offerto** che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - 5.8. l'importo versato a titolo di **cauzione**;



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 5.9. 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);
 - 5.10. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;
 - 5.11. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
 - 5.12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
6. 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**; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati 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.
 7. La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT02A0326812000052914015770

BANCA: Banca Sella spa

INTESTATARIO: Edicom Finance srl

CAUSALE: "Esecuzione Immobiliare RG 27/2018 Tribunale di Perugia"

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

8. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
 - 8.1. 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;
 - 8.2. 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, 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.



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 9.** In caso di **offerta unica** nel corso del primo esperimento di vendita:
- 9.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
 - 9.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
 - 9.2.1. 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), purché specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
 - 9.2.2. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;
 - 9.2.3. il bene è aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non sussistano specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.
- 10.** In caso di **offerta unica** nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo:
- 10.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
 - 10.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
 - 10.2.1. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - 10.2.2. se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
- 11.** In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisto del medesimo bene, 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.
- 12.** 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;



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

€ 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.

13. 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.
14. 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:
- 14.1. Il bene è 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;
- 14.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti 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;
- 14.3. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

15. 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.
16. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
17. 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, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
18. 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



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

19. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** nonché dei **compensi spettanti al professionista delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015.
20. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento 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 professionista 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.
21. 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.
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 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 **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
24. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

ULTERIORI PRECISAZIONI

26. 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.
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; 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.
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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a **cura e spese della procedura**.
30. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato; 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.
31. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno a **carico dell'aggiudicatario**.
32. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 33.** Tutte le attività, che, a norma degli articoli 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 **Perugia Via Francesco Briganti n. 73**

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

- 34.** Della vendita dovrà essere data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita 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.; 2) pubblicità internet 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.
- 35.** L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni: 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 esame delle offerte telematiche pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.
- 36.** Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.
- 37.** L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal custode (Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia- tel. 075.591.35.25 mail: visite@ivgumbria.com) o dal Professionista Delegato (tel. 075.8944551 E-mail: mctomassi08@gmail.com).
- 38.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, lì 14 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Cristina Tomassi