

Studio Legale  
AVVOCATO MONICA AGRIMANO  
Corso Italia 22 - Gualdo Tadino (PG)  
Tel. e fax 075/50.94.765.  
e-mail: [moagri@tiscali.it](mailto:moagri@tiscali.it)  
pec [monica.agrimano@avvocatifperugiapec.it](mailto:monica.agrimano@avvocatifperugiapec.it)

## **Tribunale Ordinario di Perugia**

**Esecuzione immobiliare RGE n. 535/2011**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Rosa Lavanga**

**Promossa da Siena NPL 2018 srl rappresentata da Italfondario SpA**

**Professionista delegata: Avv. Monica Agrimano**

**Gestore della vendita telematica: Astalegale.net**

\*\*\*

### **Avviso di vendita**

La sottoscritta Avv. Monica Agrimano, Professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza del 23.10.2013, visto il provvedimento di aggiornamento delle condizioni di vendita e quello di proroga della delega alle operazioni di vendita e al riparto

**avvisa che**

**il giorno 29 aprile 2025 alle ore 15.00**

si terrà presso il proprio Studio in Gualdo Tadino (06023 – PG) in Corso Italia 22, la

### **Vendita senza incanto**

ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato; 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 che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona *ex* art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

\* \* \*

### **Descrizione degli immobili**

#### **Lotto A**

Vengono posti in vendita i diritti di piena proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni (la restante quota è condivisa con altri 6 comproprietari, in comune e *pro indiviso* per l'intero cespite) di terreni siti nel Comune di Perugia in Località Balanzano, censiti al C.T. al foglio 312 con le particelle:

76 – fabbricato rurale mq. 26,00

78 – fabbricato rurale mq. 32,00

79 – in parte seminativo per mq. 5.300,00 (R.D. € 3695 - R.A. € 28,74) ed in parte seminativo arborato per mq. 870,00 (R.D. € 6,07 – R.A. € 4,72) – cl. 2

90 – fabbricato rurale mq. 900,00

91 – fabbricato rurale mq. 590,00

93 – seminativo – cl. 2 – ha. 4.15.80 – R.D. € 289,90– R.A. € 225,48

94 – bosco alto – cl. 1 – mq. 1.900,00 – R.D. € 3,93 – R.A. € 0,39

440 – in parte seminativo arborato – cl. 1 – mq. 1.140 (R.D. € 11,19 – R.A. € 6,48) – in parte seminativo irriguo – cl. 1 – mq. 612,00 – R.D. € 126,05 – R.A. € 82,21

444 – in parte seminativo irriguo – cl. 1 – mq. 3.287,00 (R.D. € 39,04 – R.A. € 25,46) e in parte pascolo – cl. 2 – mq. 117,00 (R.D. 0,06 – 0,05)

450 – seminativo – cl. 1 – mq. 3.091,00 – R.D. 30,33 – R.A. € 17,56

I terreni, al momento del sopralluogo del CTU, costituivano di fatto un unico appezzamento coltivato da uno stesso soggetto, con sovrastanti fabbricati rurali in pessimo stato di conservazione e manutenzione, chiusi e impraticabili e realizzati in epoca antecedente all'01.09.1967, aventi struttura portante in muratura completamente da ristrutturare, per cui non è stato attribuito loro alcun valore commerciale. I terreni apparivano arati e ben mantenuti.

L'estensione complessiva dei terreni suddetti è di mq. 69.445,00 di cui il suolo agricolo occupa l'area di mq. 67.287,00 ed i restanti mq. 1.548,00 sono costituiti dalla superficie catastale dei fabbricati rurali.

La divisibilità del bene è possibile rispettando i diritti delle quote di proprietà di ciascuno, assegnando le particelle accorpate e ricorrendo a eventuali frazionamenti di alcune quote per ottenere un'equa suddivisione tra i comproprietari.

Il fondo agricolo confina con fiume Tevere, proprietà *omissis*, salvo altri in corrispondenza della part. 93.

Con proprietà *omissis*, Strada Palazzo dei Prati, Via del Commercio, salvo altri per la part. 440.

Con proprietà *omissis*, Strada Palazzo dei Prati, Via del Commercio, salvo altri per le part. 79, 444, 450.

Valore di stima (perizia del 15.02.2013): € 73.500,00 a corpo.

**Prezzo base d'asta ribassato: € 41.343,75 (euro quarantunomilatrecentoquarantatre/75)**

**Offerta minima: € 31.007,81**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

### Lotto C

In Comune di Perugia, Strada S.Andrea d'Agliano in Località S. Martino in Campo, terreni (e fabbricati graffiati) censiti al foglio 351 (C.T.) con le particelle:

- 1176, piccolo appezzamento di terreno con sovrastante piccolo manufatto rurale destinato a pozzo – cat. ente urbano di mq. 7.

La particella di terreno è situata all'interno della corte formata dalle particelle n. 19 (ente urbano), 1178, 1179, e con le stesse confina.

La particella n. 1176 risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

La stessa piccola particella n. 1176 (di mq. 7,00) si ritiene che debba essere accorpata con i terreni che la intercludono, censiti al C.T. allo stesso foglio n. 351 e distinti con le particelle numero

- 19 – ente urbano di mq. 1.692,00

- 1178 – in parte seminativo cl. 2 per mq. 100,00 – R.D. € 0,70 – R.A. € 0,54 ed in parte seminativo arboreo – cl. 2 per mq. 42 – R.D. € 0,29 – R.A. € 0,23

- 1179 – seminativo cl. 2 per mq. 1.085,00 – R.D. €7,56 – R.A. € 5,88

- ex 1182 di mq. 29,00 soppressa dal 14.03.2002 ed unita alla part. n. 19.

L'area formata dalle predette particelle costituisce la corte di due porzioni di fabbricati ad uso rispettivamente di abitazione e di autorimessa. Entrambe le porzioni di fabbricati sono "graffate" alla part. 19.

Si tratta del foglio 351 con le particelle

- 19 sub 2 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. 75,00 – R.C. € 116,20

- 19 sub 3 – cat. A/2 – cl. 4 – vani 11 – R.C. € 710,13.

Si accede alla corte e al fabbricato attraverso una stradina privata asfaltata con una percorrenza di circa 400 m. a partire dalla ex Strada Statale Tiberina, individuata con le rate di terreno censite al C.T. al foglio 351, con le particelle 1191, 1196, 1185, 1199, 1200 che non sono soggette a pignoramento, la cui proprietà comune e indivisa è di otto comproprietari, compresi l'esecutato.

Il futuro eventuale acquirente dovrà quindi avere il diritto di passaggio sulla predetta strada privata per poter raggiungere gli immobili di cui al lotto C..

La corte è praticamente un unico terreno con le particelle n. 1175 e 1180, pure esse non sottoposte alla procedura esecutiva e a loro volta graffate ad altro fabbricato.

Il terreno, da solo senza fabbricati, non ha un interesse commerciale, se non per coloro che già risiedono negli immobili presenti, in quanto è già utilizzato in parte per la corte del fabbricato per il transito e la sosta delle autovetture, ed in parte (limitatamente alla part. n. 1178 per mq. 142) è interposto tra il fabbricato e la linea FCU, per cui quest'ultima area di terreno è utilizzabile solo residualmente per il giardino.

Tutti i suddetti immobili risultano di proprietà dell'esecutato per la quota di proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Si ritiene che possano costituire un unico accorpamento di terreni e fabbricati avente un'estensione complessiva di mq. 2.919,00, a confine con: proprietà *omissis*, Strada S. Andrea d'Agliano, Ferrovia Centrale Umbra per breve tratto, salvo altri.

All'epoca della perizia di stima, i cespiti soggetti alla procedura esecutiva risultavano occupati dall'esecutato.

**Valore di stima** (perizia del 15.02.2013): € **313.700,00**  
**(eurotrecentotredicimilasettecento/00)**

**Prezzo base d'asta ribassato: 235.275,00**

**Offerta minima: € 176.456,25**

**Rilancio minimo di gara: € 3.500,00**

\*\*\*

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Ing. Antonio Galiano che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) – [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) – [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it) – [www.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

\* \* \*

### **Modalità di presentazione dell'offerta**

Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamati e trascritti nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "*Offerta telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari a € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

L'offerta a pena di inammissibilità **dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente** – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

### **Si precisa**

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

## **Ulteriori modalità di presentazione dell'offerta**

1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato 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 prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri;

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

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

2) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net avente il seguente **IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670** e con la seguente causale "**Tribunale di Perugia RGE n. 535/2011**" 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.

3) 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.

4) 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; 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.

5) Salvo quanto disposto dal successivo punto 6), 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;

6) In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo Studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

7) 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

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

9) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

### **Deliberazioni sulle offerte**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno 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.

#### **\* 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 è inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base si opera come segue:

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### **\* In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o nei giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,01; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 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 di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

### **Prescrizioni ulteriori**

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

### **Si rende noto**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- che vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

Studio Legale  
AVVOCATO MONICA AGRIMANO  
Corso Italia 22 - Gualdo Tadino (PG)  
Tel. e fax 075/50.94.765.  
e-mail: [moagri@tiscali.it](mailto:moagri@tiscali.it)  
pec [monica.agrimano@avvocatifperugiapec.it](mailto:monica.agrimano@avvocatifperugiapec.it)

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- che ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 D.M. del 15.10.2015 n. 227.
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la relativa ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia ([portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)), sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse, dal Custode (Dott. Giuliano Cervini – tel. 075/500.33.70)

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

Gualdo Tadino, 15 gennaio 2025

Firmato digitalmente

La Professionista Delegata

Avv. Monica Agrimano