

Avv. Norma Menghini
via E. Toti n. 32
06128 Perugia (PG)
Tel 075 5008859/fax 075 5011267
Utenza mobile 3392700912
PEC norma.menghini@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 262/2019 RGE

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista Delegato: Avv. Norma Menghini

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

Gestore della vendita telematica: EDICOM SERVIZI SRL

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Norma Menghini, con Studio in 06128 Perugia (PG), via E. Toti n. 32, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 26 luglio 2022 a firma del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno **20 maggio 2025 alle ore 15** tramite la piattaforma www.doauction.it si darà luogo al

II° ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. del lotto appresso descritto 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 offerenti avverrà secondo **le modalità della vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Effettuata in base alla relazione peritale del CTU Agronomo Geometra Giovanni Alberti, cui si rimanda.

LOTTO N. 1

Il presente lotto è costituito dai seguenti immobili:

Diritti 1/1 piena proprietà

Comune di Piegaro

Trattasi di un compendio prettamente rurale sito in Comune di Piegaro, frazione Pietrafitta, all'interno dell'area rurale che comprendeva la ex cava di estrazione di carbone fossile. Il compendio comprende un'importante area destinata a serre stabili e due fabbricati con relativa corte pertinenziale (uno destinato a rimessa attrezzi e piano primo destinato ad uffici).

Il tutto come attualmente di seguito individuato:

-al **Catasto Terreni** del Comune di Piegaro:

Foglio 21, part. 519, Ente Urbano, superficie 4.445 mq

Foglio 21, part. 528, Ente Urbano, superficie 390 mq

Foglio 21, part. 529, Ente Urbano, superficie 308 mq

-al **Catasto Fabbricati** del Comune di Piegaro

Foglio 21, part. 529, sub. 1, categ. C/2, classe 3, cons. 370 mq, Sup. Cat. 384 mq, rendita € 477,72

Foglio 21, part. 529, sub. 2, categ. A/10, classe U, cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 100 mq, rendita € 1.010,96

Foglio 21, part. 528 graffato a foglio 21 part. 519, categ. D/10, rendita € 1.729,80

Serre (partt. 519-528)

Trattasi di n. 5 tunnel contigui ed interrotti, a metà circa della loro lunghezza, da un tunnel trasversale di collegamento, tutti con struttura metallica tamponata perimetralmente con pannelli in PVC trasparente e copertura in telo. La pavimentazione è con massetto in c.a., e l'intera struttura occupa una superficie complessiva di mq. 4.128 circa. Ciascun tunnel è dotato di impianto di riscaldamento ad aria forzata e da condotte di adduzione e distribuzione dell'acqua di irrigazione. Non si è a conoscenza della funzionalità di tali impianti stante lo stato di abbandono esistente.

Magazzino-Tettoia (partt. 519-528)

Il fabbricato si articola per il solo piano terra con una porzione tamponata ed una porzione destinata a tettoia. La prima si presenta con struttura portante in pannelli in c.a. prefabbricato, pavimentazione con massetto in c.a. ed internamente è suddiviso in un locale tecnico, ove troviamo la caldaia, ed un altro locale. Una scala in ferro ed una porta metallica, non indicate nella planimetria catastale, mettono in comunicazione uno dei due locali tecnici con la tettoia. L'intero fabbricato (porzione tamponata e tettoia) presentano copertura con struttura in metallo con sovrastanti pannelli del tipo a "sandwich". La tettoia presenta lunghezza di m. 25 circa e larghezza di m. 10.50 circa.

Magazzino-Uffici (partt. 529/1-2)

Nei pressi dei fabbricati di cui ai punti precedenti troviamo una struttura interamente prefabbricata in c.a., articolata in due piani fuori terra con piano terra destinato a magazzino e tettoia e piano primo destinato ad uffici. I due piani non sono collegati tra loro; il piano primo è raggiungibile tramite una scala esterna. Il fabbricato presenta copertura con struttura in metallo e manto in pannelli del tipo a "sandwich". Il piano terra presenta un unico locale con servizi igienici mentre il piano primo presenta un ingresso, due vani ad uso ufficio e servizi igienici. La suddivisione interna degli spazi è stata realizzata con pannelli in cartongesso.

Prezzo base d'asta: € 164.025,00 (centosessantaquattromilaventicinque/00)

Offerta minima: € 123.018,75 (centoventitremiladiciotto/75) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.500,00

Dalla perizia risulta altresì:

"Comune di Piegaro – fg. 21 part. 519 Diversa disposizione degli spazi interni". (cfr pagg. 7-8 della perizia).

Stato dell'immobile: occupato

Comunicazione importante: per ulteriori informazioni riguardanti il presente lotto, descrizione analitica e dettagliata dei beni immobili in questione, gli interessati sono tenuti a prendere visione della relazione peritale che verrà pubblicata insieme al bando.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) www.doauction.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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.

4) L'offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente**, ovverosia 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 19 maggio 2025** mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> (**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.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che **l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.**

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerente o procuratore legale).

7) L'offerta è irrevocabile e 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 giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri.

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di $\frac{1}{4}$;
- d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- e) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
- f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- 8) La cauzione, pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente per la procedura IBAN **IT90E0326804607052737800862** (conto corrente intestato al gestore della vendita), con causale ***"Trib. Perugia, E.I. 262/2019, Lotto n. 1, versamento cauzione"***; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

All'offerta dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore delle vendite, come sopra indicato;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

-se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, 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, copia anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

9) Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà tramite il portale www.doauction.it nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

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

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

12) Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.doauction.it accedendo alla stessa con le credenziali personali

ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

In caso di offerta unica

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

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

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

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

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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 (una volta terminata

la fase di verifica della regolarità delle offerte), con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a : € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001.

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 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

13) 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.

14) 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;

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

SPESE

16) Si avverte che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente 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 prezzo.

SALDO PREZZO

17) Il prezzo di aggiudicazione- anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.- (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.

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

19) 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, calcolando 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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi.

20) 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.

21) 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

22) 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.

23) 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.

24) 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;

25) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

26) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

27) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

28) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità <https://www.astalegale.net/>, sul sito del gestore www.doauction.it;

29) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

30) maggiori informazioni potranno essere fornite dal **Professionista Delegato** Avv. Norma Menghini con Studio in 06128 Perugia (PG) via E. Toti n. 32, Tel 075 5008859/fax 075 5011267, utenza mobile + 39 3392700912, a mezzo peo norma.menghini@gmail.com, a mezzo pec norma.menghini@avvocatiperugiapec.it; o dal **custode**: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia al seguente recapito: tel 075 5913525, oppure a mezzo peo all'indirizzo visite@ivgumbria.com - a chiunque vi abbia interesse.

Per visionare l'immobile dovrà formularsi richiesta esclusivamente mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

31) Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

32) 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. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi;

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 del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, salvo diverso provvedimento.

33) Il presente avviso sarà notificato almeno 15 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

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

Perugia, lì 24 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Norma Menghini

(firmato digitalmente)