

TRIBUNALE DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione R.G. n. 42/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dottoressa Sara Fioroni

Professionista delegato avv. Glauco Guida

AVVISO DI VENDITA CON ASTA ASINCRONA

TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Glauco Guida, con studio in Perugia, via Enzo Valentini n. 3, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia giusto provvedimento del 14.02.2023 nella procedura esecutiva in epigrafe indicata,

AVVISA

che il giorno **13 Maggio 2025, alle ore 16,00**, nel proprio studio sito in Perugia, in Via Enzo Valentini n. 3, si procederà alla vendita senza incanto, in modalità telematica asincrona, sul portale www.spazioaste.it della soc. Astalegale.net Spa nominata Gestore delle vendite, con gara in caso di più offerenti, della piena proprietà degli immobili come di seguito descritti:

Caratteristiche e costi comuni Lotti da 1 a 19:

Si tratta di realizzazione recente in stile castello medievale a circa 14 chilometri dal Comune di Piegaro, sita in piena campagna e circondata da boschi e colline tipiche della zona, con n. 19 unità immobiliari autonome in pari stile (tutte con caminetti ed alcuni decori), per caratteristiche ed ubicazione vocate a residenze di vacanza (distanze dal lago Trasimeno 25 km, da Città della Pieve 22 km, da Chiusi–stazione alta velocità 28 km, da Montepulciano 50 km, da Orvieto 50 km, da Perugia 33 km, da Assisi 56 km, da Bevagna 57 km, da Montefalco 50 km, da Pienza 63 Km, da Montalcino 79 km, da Siena 113 km, da Firenze 153 km, da Roma 159 km), dotate di idonei impianti idrico ed elettrico ed utilizzabili anche come abitazioni principali; servite da acqua proveniente da 2 pozzi e riscaldamento a gpl con unica bombola esterna per tutto il complesso; con struttura portante in muratura rivestita di pietra arenaria, con solai di piano, copertura e gronda con travature a vista in legno, travicelli e pianelle, i tetti sono prevalentemente del tipo a capanna con soprastante manto di copertura in coppi vecchi; vi sono dotazioni comuni quali aree verdi, parcheggi e piscina (7 x 14 m), il tutto come descritto nelle due relazioni del Consulente Tecnico d'Ufficio e rappresentato nelle fotografie allegate, pubblicate nel Portale delle Vendite Pubbliche e negli annunci pubblicitari gestiti tramite la società Astalegale.net Spa. Il CTU ha indicato alcuni costi da sostenersi per il pieno utilizzo ed eventuale rivendita delle 19 unità immobiliari, tra i quali quelli comuni stimati in circa € 3.700,00 per ciascun Lotto sono originati dalla necessità di presentare un unico progetto di variante presso

il Comune di Piegaro per la regolarizzazione di alcune diverse distribuzioni interne, sagomature esterne, aperture finestre, per l'ottenimento del certificato di abitabilità, per il collaudo del piano attuativo e chiusura pratica, per la redazione delle tabelle millesimali attualmente mancanti, nonché per il completamento e parzializzazione del costo delle aree verdi e parcheggi previsti nel piano attuativo, il tutto come compiutamente descritto nella relazione del CTU.

LOTTO 1

Appartamento (interno 1) al piano terra con corte esclusiva in maggior struttura di complessive n. 19 unità, denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 90,00, suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, bagno, due camere, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 44,00; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa **609** sub. **1** graffata alla part.Illa n. **614** che ne costituisce la corte esclusiva, Cat. A/2, CL. 3 vani 4,5 R.C. € 406,71.

Prezzo base d'asta: € **34.172,00.**

Offerta Minima: € 25.629,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 2

Appartamento (interno 2) sito al piano primo con accesso indipendente da scala esterna sito in maggior struttura di complessive n. 19 unità, denominata "Il Castello", nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 90,00, suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, bagno, due camere; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa **609** sub. **2**, Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. € 406,71.

Prezzo base d'asta: € **34.172,00.**

Offerta Minima: € 25.629,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 3

Appartamento (interno 3) al piano primo con accesso indipendente da scala esterna, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 84,00, suddiviso in ingresso soggiorno, con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno, due camere; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa **609** sub. **3**, Cat. A/2 CL.3 vani 3,5 R.C. € 316,33.

Prezzo base d'asta: € **31.894,00.**

Offerta Minima: € 23.921,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 4

Appartamento (interno 4) al piano terra con corte esclusiva, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 85,00, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno e ripostiglio, due bagni, disimpegno zona notte, una camera ed uno studio, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 29,00; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.IIa **609** sub. **4**, graffata alla part.IIa n. **615** che ne costituisce la corte esclusiva, Cat. A/2 CL.3 vani 4,5 R.C. € 406,71.

Prezzo base d'asta: € **32.274,00**.

Offerta Minima: € 24.206,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 5

Appartamento (interno 5) al piano primo con accesso indipendente da scala esterna, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 114,00, suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni, di cui uno con accesso da una camera; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.IIa **609** sub. **5**, Cat. A/2, CL. 3, vani 6, R.C. € 542,28.

Prezzo base d'asta: € **43.285,00**.

Offerta Minima: € 32.464,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 6

Appartamento (interno 6) al piano terra con corte esclusiva, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 93,00, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, due camere, due bagni, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 17,00; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.IIa **609** sub. **6**, graffata alla part.IIa n. **616** che ne costituisce la corte esclusiva, Cat. A/2, CL. 3, vani 4, R.C. € 361,52.

Prezzo base d'asta: € **35.311,00**.

Offerta Minima: € 26.484,00

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 7

Appartamento (interno 7) al piano terra e primo con corte esclusiva, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della una superficie di circa mq. 117,00, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna realizzata in legno di accesso al primo piano con disimpegno, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 42,00; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa **609** sub. **7**, graffata alla part.Illa n. **617** che ne costituisce la corte esclusiva, Cat. A/2, CL. 3, vani 4, R.C. € 361,52.

IL CTU ha segnalato la mancanza della caldaia per il riscaldamento, del videocitofono ed interruttori magnetotermici e stimato il costo dei ripristini in € 1.800,00.

Prezzo base d'asta: € **44.424,00**.

Offerta Minima: € 33.318,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 8

Appartamento (interno 8) al piano terra e primo con corte esclusiva, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 90,00, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna realizzata in legno di accesso al primo piano con disimpegno, due camere, un bagno, pregevole terrazzino di circa mq. 1,60 con accesso scalinato da una camera, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 19,00; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa **609** sub. **8**, graffata alla part.Illa n. **618** che ne costituisce la corte esclusiva, Cat. A/2, CL. 3, vani 3,5, R.C. € 316,33.

Prezzo base d'asta: € **34.172,00**.

Offerta Minima: € 25.629,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 9

Appartamento (interno 9) al piano primo con accesso indipendente da scala esterna, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 41,00, suddiviso in ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno con accesso dalla camera; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa **609** sub. **9**, Cat. A/2, CL. 3, vani 2,5, R.C. € 225,95.

Prezzo base d'asta: € **15.568,00**.

Offerta Minima: € 11.676,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 500,00.

LOTTO 10

Appartamento (interno 10) al piano terra con corte esclusiva, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 42,00, suddiviso in ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno con accesso dalla camera, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 20,00; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa **609** sub. **10**, graffata alla part.Illa n. **619** che ne costituisce la corte esclusiva, Cat. A/2, CL. 3, vani 1,5, R.C. € 135,57. IL CTU ha segnalato la mancanza della caldaia per il riscaldamento ed interruttori magnetotermici e stimato il costo dei ripristini in € 1.600,00.

Prezzo base d'asta: € **15.947,00**.

Offerta Minima: € 11.961,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 500,00.

LOTTO 11

Appartamento (interno 11) al piano terra con corte esclusiva, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 89,00, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno zona notte, studio, camera e bagno questi ubicati ad un dislivello inferiore di circa ml. 0,55 e serviti da scala interna, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 25,00; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa **609** sub. **11**, graffata alla part.Illa n. **621** che ne costituisce la corte esclusiva, Cat. A/2, CL. 3 vani 4 R.C. € 361,52.

Prezzo base d'asta: € **33.793,00**.

Offerta Minima: € 25.345,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 12

Appartamento (interno 12) al piano primo, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 90,00, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, ampia camera, studio, bagno, questi ubicati ad un livello inferiore di circa ml. 0,60 accessibili da scala interna, compreso nella superficie totale un soppalco di circa mq. 7,50 realizzato con struttura in legno; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa

609 sub. 12, Cat. A/2, CL. 3, vani 4,5, R.C. € 406,71.

Prezzo base d'asta: € **34.172,00**.

Offerta Minima: € 25.629,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 13

Appartamento (interno 13) al piano primo, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello" sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 89,00, suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.IIa **609** sub. **13**, Cat. A/2, CL. 3, vani 5, R.C. € 451,90.

Prezzo base d'asta: € **33.793,00**.

Offerta Minima: € 25.345,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 14

Appartamento (interno 14) al piano terra, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 64,00, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, una camera, uno studio, un bagno; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.IIa **609** sub. **14**, Cat A/2, CL. 3, vani 3,5, R.C. € 316,33. IL CTU ha segnalato la mancanza della caldaia per il riscaldamento, videocitofono ed interruttori magnetotermici e stimato il costo dei ripristini in € 1.800,00.

Prezzo base d'asta: € **24.300,00**.

Offerta Minima: € 18.225,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 500,00.

LOTTO 15

Appartamento (interno 15) al piano primo, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 103,00, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera ed un ripostiglio; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.IIa **609** sub. **15**, Cat. A/2, CL. 3, vani 4,5, R.C. €. 406,71.

Prezzo base d'asta: € **39.108,00**.

Offerta Minima: € 29.331,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 16

Appartamento (interno 16) al piano primo, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 96,00, suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio 54 part.IIa 609 sub. 16, Cat. A/2, CL. 3, vani 4, R.C. € 361,52. IL CTU ha segnalato la mancanza della caldaia per il riscaldamento, e stimato il costo del ripristino in € 1.500,00.

Prezzo base d'asta: **€ 36.450,00.**

Offerta Minima: € 27.338,00

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 17

Appartamento (interno 17) al piano terra e primo, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 95,00 (ripartita al 50% al piano terra ed al primo), comprende ingresso soggiorno, cucina, scala interna realizzata in legno di accesso al primo piano suddiviso in disimpegno, un bagno, una camera, uno studio; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio 54 part.IIa 609 sub. 17, Cat. A/2, CL. 3, vani 4,5, R.C. € 406,71.

Prezzo base d'asta: **€ 36.071,00.**

Offerta Minima: € 27.054,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 18

Appartamento (interno 18) al piano terra e primo, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 130,00 in tre livelli, il piano terra comprende ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna realizzata in legno di accesso al soppalco in legno, scala in legno di accesso al piano primo suddiviso in disimpegno, due camere, due bagni di cui uno di architettura particolare con accesso dalla camera; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio 54 part.IIa 609 sub. 18, Cat. A/2, CL. 3, vani 6, R.C. € 542,28.

Prezzo base d'asta: **€ 49.360,00.**

Offerta Minima: € 37.020,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 1.000,00.

LOTTO 19

Appartamento (interno 19) al piano terra e primo con corte esclusiva, in maggior struttura di complessive n. 19 unità denominata "Il Castello", sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sotto, della superficie di circa mq. 77,00, suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, pregevole portico di circa mq. 15,00 compresi nella superficie dell'appartamento, scala interna in legno di accesso al piano primo con una camera, bagno, una loggia di mq. 15,00 compresa nella superficie del piano primo, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 37,00; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.Illa **609** sub. **19**, graffata alle part.Ille n. **620-622** che ne costituiscono la corte esclusiva, Cat. A/2, CL. 3, vani 3, R.C. € 271,14.

Prezzo base d'asta: € **29.236,00**.

Offerta Minima: € 21.927,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 500,00.

Nella vendita di ciascuno dei precedenti 19 Lotti sono compresi i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni, come per legge, segnalando che al momento non sono calcolate le tabelle millesimali né è presente un regolamento di condominio, ivi compresi i diritti di proprietà sulle particelle indivise che costituiscono di fatto la corte del complesso immobiliare, censite al N.C.E.U. del Comune di Piegaro Foglio **54** part.Illa **609** di mq. 12.540,00 e la corte comprendente la piscina di m. 7 x 14, censita al Foglio **54**, part.Illa **625**, di mq. 804.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio riferisce che il complesso immobiliare che comprende le diciannove unità dei Lotti che precedono è stato edificato previa stipula da parte della Società costruttrice di Convenzione con il Comune di Piegaro in data 12/03/03, scaduta il 12/03/16, e presentazione di un piano attuativo di iniziativa privata approvato con adozione della delibera n. 46 del 27/09/02 e approvazione definitiva con delibera n. 4 del 3/02/03, e successive varianti approvate con delibere n. 83 del 23/12/04, n. 23 del 31/03/05. Sono stati rilasciati dal Comune di Piegaro concessione n. 14/03; permesso di costruire n. 39/05; nuovo permesso di costruire per completamento lavori non ultimati nei termini prot. 32319 del 24/03/06. Il Piano Attuativo e relativa convenzione prevedevano la realizzazione delle opere di urbanizzazione come descritte al punto A della convenzione sopra citata, che ad oggi risultano eseguite ad eccezione della realizzazione dei parcheggi ed aree verdi e riguardano tutto il comparto edilizio inserito nel piano attuativo che comprende quindi altre unità immobiliari estranee ai Lotti della presente procedura.

Il completamento delle opere di urbanizzazione è indispensabile per richiedere il collaudo del piano attuativo in assenza del quale non potranno essere rilasciate le abitabilità degli immobili compresi nei Lotti dal n. 1 al n. 19, come descritto nella relazione del CTU, ed originano i costi ulteriori indicati nella premessa comune ai detti

Lotti.

Il perito ha rilevato alcune difformità relative al posizionamento di finestre, diversa distribuzione degli spazi interni, scale esterne, parziali sagomature esterne del fabbricato, e pertanto sarà necessario presentare un progetto di variante che riconduca l'opera all'effettivo stato dei luoghi.

Le planimetrie catastali risultano aggiornate allo stato dei luoghi fatta eccezione per il **Lotto 13** (non corrisponde la posizione degli ultimi scalini della scala esterna essendo interni e non esterni); per il **Lotto 15** (non corrisponde la destinazione di due vani - bagno al posto di ripostiglio e ripostiglio al posto del bagno-; e del **Lotto 18** (manca la rappresentazione grafica di n. 4 finestre, due al piano terreno e n. 2 sull'area soppalcata).

Caratteristiche comuni Lotti da 20 a 24:

Le unità immobiliari dei Lotti da 20 a 24 sono dislocate in tre distinti corpi di fabbrica ubicati a circa un chilometro dal complesso immobiliare "Il Castello" di cui ai Lotti da 1 a 19, al vocabolo Po' Sante nel Comune di Piegaro. Presentano le medesime caratteristiche costruttive dei Lotti precedenti dai quali differiscono per alcune rifiniture e colorazioni descritte in perizia.

Il Perito stimatore riporta la costituzione di condominio e l'esistenza di un debito per oneri condominiali dei detti Lotti, alla data della perizia, complessivamente di € 235,10 del Lotto 20, € 10.466,96 del Lotto 21, € 5.595,06 del Lotto 22, €16.082,88 del Lotto 23, € 7.155,84 del Lotto 24.

LOTTO N. 22

Appartamento (denominato "Ciclamino") al piano terra con corte esclusiva, sito nel Comune di Piegaro (PG), Fraz. Greppolischieto, Vocabolo Po' Sante di Sopra, della superficie di circa mq. 82,00, suddiviso in due locali con adiacente intercapedine ventilata, di fatto l'immobile deve essere ancora suddiviso, e non vi sono predisposizioni per l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, la corte ha una superficie catastale di circa mq. 27,00 e rappresenta la zona di rispetto per l'adiacente strada; distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al Foglio **54** part.IIIa **96** sub. **3**, Cat. A/2, CL. 2, vani 3,5, R.C. € 271,14, con corte pertinenziale ad uso esclusivo part.IIIa n. **656**.

Prezzo base d'asta: € **13.838,00**.

Offerta Minima: € 10.379,00.

Rilanci minimi in caso d'Asta: € 250,00.

L'immobile che comprende i **Lotti 20, 21 e 22** è stato oggetto di lavori di ristrutturazione mediante demolizione parziale e ricostruzione di fabbricato residenziale e ampliamento dello stesso con permesso di costruire n. 13/08, n. 36/09 variante al n. 13/08 del Comune di Piegaro; è stato rilasciato certificato di abitabilità prot. 4000 del 16/04/10. Il Consulente

Tecnico d'Ufficio non ha riscontrato difformità degne di rilievo tra il progetto approvato e l'esame dei luoghi. Le planimetrie catastali risultano aggiornate fatta eccezione per: **Lotto n. 21** (part. 96 sub. 4, destinazione errata del locale ad uso soggiorno indicato invece come camera); **Lotto n.22** (part. 96 sub. 3, non è indicata l'intercapedine esistente a ridosso della muratura che comprende i due vani oltre ad avere indicazione errate sulla destinazione e divisione degli spazi interni).

Tutti i Lotti sono liberi.

Per la visione dei Lotti si potrà prendere appuntamento con il Custode dei beni, soc. Ricco Giuseppe & C. S.p.A. "Istituto Vendite Giudiziarie", tel. 075.5913525, esclusivamente per mezzo del servizio di prenotazione delle visite del Portale delle Vendite Pubbliche.

1. Pubblicità

- Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:
 - sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 cpc e 631, bis cpc;
 - via internet tramite il servizio fornito dalla soc. Astalegale.net, in virtù del protocollo d'intesa stipulato con il Tribunale di Perugia.

2. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

- La vendita sarà eseguita mediante **procedura di vendita telematica con modalità asincrona** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/5).
- Il gestore della vendita è stato individuato nella soc. Astalegale.net S.p.a con il portale www.spazioaste.it, mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l'avv. Glauco Guida, dinnanzi al quale e presso il suo studio in Perugia, Via Enzo Valentini 3, avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art.571 e ss. cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.
 - Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le **ore 12** del giorno **12 Maggio 2025**, esclusivamente in via telematica.
- L'offerta deve essere redatta ed inviata esclusivamente con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 Febbraio 2015, che si intendono richiamati e trascritti, ed seguito solo sinteticamente riportati, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://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 ovvero all'interno del

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

- L’offerta, a pena d’inammissibilità, dovrà esser 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.
- Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione e l’accredito tempestivo della cauzione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
- Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto; si potrà procedere ad aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di suo mancato collegamento il giorno dell’asta.
- 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.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

- **Versamento della cauzione**
- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione, o trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario nel conto corrente del Gestore delle vendite Astalegale.net Spa presso Banca Sella S.p.a., le cui coordinate sono:
 - iban **IT 75 A 03268 22300 052136399670**, indicando nella causale: **versamento cauzione Es. Imm. n. 42/2018 Tribunale Perugia, Asta 13.05.2025**, specificando il **numero del Lotto** per il quale viene presentata l’offerta.
 - La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato nel conto corrente indicato al momento della spedizione dell’offerta.
 - Il mancato o intempestivo accredito del bonifico nel conto indicato, per qualsivoglia motivazione che resta in ogni caso a carico dell’offerente, è causa di nullità dell’offerta.
 - La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

- Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.
- Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma c.p.c.
- L’offerta telematica 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.
- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l’offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
- Il presentatore dell’offerta telematica deve inserire l’offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l’offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
- L’offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all’art. 12 D.M. 32/2015, ed in ogni caso:
 - a) se l’offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ed il recapito telefonico (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - a) se l’offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, il nome del legale rappresentante;
 - b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) l’indicazione e descrizione del bene per il quale l’offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) l’indicazione del referente della procedura;
 - f) la data e ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
 - g) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - h) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena

- d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
 - j) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k) il codice IBAN del conto nel quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
 - m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- All'offerta telematica dovranno essere allegati:
- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario nel conto corrente sopraindicato dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "*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 DM 227/5);
 - d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - e) 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;
- f) 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;
 - g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - h) 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal Gestore delle vendite.

– **Assistenza**

- Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 80030011 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

– **L'offerta è da ritenersi inammissibile se:**

1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

3. Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Nei trenta minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.sazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

– APERTURA DELLE BUSTE

- L'apertura delle buste avverrà il giorno 13 Maggio 2025, alle ore 16; e il Professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo tempestivo accredito dell'importo della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.spazioaste.it della soc. Astalegale.net Spa.

– **In caso di offerta unica**

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
- Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

– **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè

rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per gli immobili a prezzo base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,00 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; 5.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; 10.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00.

-Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e tramite SMS.

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 comparazione delle offerte depositate, la 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

- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello di giorni 120 sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 al delegato (anche tramite pec) l'originale della procura speciale notarile,

ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data anteriore alla vendita stessa.

- 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 approfittare, 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;

- 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 c.p.c. ultimo comma 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 dia fronte del contratto di mutuo a rogito delrep.....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 all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

a) Bolli

- L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.
- L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.
- Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta

l'inefficacia delle offerte.

b) Pagamenti

- Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni dalla data di aggiudicazione od entro l'eventuale termine minore dell'offerta, con bonifico bancario la intestazione e coordinate del quale saranno comunicate dal Delegato a mezzo raccomandata o pec.
- Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami sugli immobili, nelle somme che verranno comunicate dal Professionista delegato via raccomandata a.r. o pec, con salvezza di conguaglio.
- Se il prezzo non verrà versato nel termine prescritto, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.

c) Decreto di trasferimento

- Avvenuto il pagamento del prezzo il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato.

d) Condizioni della vendita

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata nel sito del Gestore, nel Portale delle vendite pubbliche e nei siti ove viene eseguita la pubblicità.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestano di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.
- 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.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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. È esclusa qualsiasi responsabilità per il Gestore delle vendite e per la Procedura circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

- La vendita avviene alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.
- Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo perito estimatore.

e) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni

- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi della disciplina dell'art 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento;
- L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.

f) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

g) Spese accessorie e tributi

- Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima dell'emissione del decreto di trasferimento giudiziale, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico, se non esonerato dall'aggiudicatario, previsto dal D.lgs. 192/2005 come modificato dal D.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

h) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione.
- In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo nell'offerta ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

i) Trasferimento della proprietà

- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

j) Consegna

- L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile, sarà liberato, salva espressa esenzione dell'aggiudicatario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

3. Inadempimento dell'aggiudicatario

- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4. Disposizioni finali

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

- Grava su ciascun partecipante all’asta l’onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura. Si fa presente al riguardo che copia della relazione di stima è disponibile nel sito del gestore della vendita telematica e nei siti ove viene effettuata la pubblicità.
- La cauzione versata per la partecipazione all’esperienza verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.
- Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi o dal Gestore.
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere chieste al Professionista delegato al numero 075.3722588 ovvero tramite email all’indirizzo avvglaucoguida@gmail.com.

Perugia, 04.03.2025.

Il Professionista delegato
avv. Glauco Guida