

AVV. RICCARDO BETTI

06064 TAVERNELLE – Via del Commercio, 43
Tel. e Telefax 075.8672802 – Tel. mob. 348.7325146
mail: riccardo.betti@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 147/2024 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti

Creditore procedente: *omissis* e per essa, quale procuratrice, *omissis*

Debitore esecutato: *omissis*

Esperto Stimatore: Ing. MASSIMILIAMO GAROFOLI

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

Professionista Delegato: Avv. Riccardo Betti

Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Riccardo Betti (C.F. BTTRCR83T29G478Q), con studio in Panicale (PG), frazione Tavernelle, Via del Commercio, 43, (tel. 075.8672802, mobile +39 3487325146, P.E.C. “riccardo.betti@avvocatiperugiapec.it”, P.E.O. “avv.riccardo.betti@gmail.com”) in qualità di Professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c, giusta ordinanza dell'08 aprile 2025, emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Perugia, dott.ssa Sara Fioroni

RENDE NOTO

che il GIORNO **15 luglio 2026 alle ore 16.00**, dinanzi a sé, presso la sala aste telematiche del gestore della vendita: RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A., tramite il portale “<https://ivgumbria.fallcoaste.it>”, si procederà alla

3a VENDITA SENZA INCANTO

con modalità TELEMATICA ed ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015, dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima del C.T.U. Ing. Massimiliano Garofoli, allegata al fascicolo dell'esecuzione immobiliare a cui si rimanda, anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

- Indicazione dei beni posti in vendita e del prezzo base -

LOTTO UNICO

Diritti: piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'esecutato su immobile adibito ad uso commerciale, classificato come negozio, e autorimessa accessoria rispetto al primo bene, entrambi siti all'interno di fabbricato condominiale di più ampia consistenza.

Ubicazione: in Comune di Panicale (PG), frazione Tavernelle, Via della Resistenza n. 156.

Descrizione dei beni costituenti il lotto e dati catastali:

- negozio posto al piano terra di edificio condominiale, libero, con accesso dalla corte pertinenziale, composto da due locali e bagno, di superficie calpestabile pari a circa 41.00 mq, sito in Comune di

Panicale, Via della Resistenza n.156, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.68, Particella n.226 sub 3, piano T, Cat. C/1, classe 4, Consistenza 41mq, Sup. Cat. Totale 45mq, Rendita Catastale € 609,83;

- locale sito al piano seminterrato dello stesso edificio, adibito ad autorimessa, libero, di superficie calpestabile pari a circa mq 48,70, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.68, Particella n.226 sub 77, piano S1, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 49mq, Sup. Cat. Totale 61 mq, Rendita Catastale € 75,92

Confini, *omissis* superiormente, *omissis*, parti comuni, salvo altri, etc.

PREZZO BASE: € 29.250,00 (euro ventinovemiladuecentocinquanta/00) come da ordinanza del G.E. del 08.04.2025;

Offerta minima: € 21.937,50 (euro ventunomilanovecentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base;

Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00)

* * * * *

- Precisazioni sui beni posti in vendita -

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli di natura condominiale: i beni in oggetto fanno parte del Condominio di Via della Resistenza n.156; come rilevato dal Perito Stimatore, il compendio pignorato risulta titolare della seguenti quote condominiali: - Negozio p.terra (part. 226 sub3) individuata come “quota S/S3” millesimi 10,35; - Garage p.sem.(part. 226 sub77) individuata come “quota S/S77 millesimi 2,66”; così per una quota millesimale totale pari a 13,01/1000. Come risulta dalla comunicazione inviata dall'Amministratore in data 13/08/2024, risultano da pagare le quote condominiali dell'anno 2023 pari a ad € 70,99, oltre alla quota in preventivo per l'anno 2024 dello stesso importo, per un totale di €141,98. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione del condominio ammonta ad € 84,00. Alla data della comunicazione dell'Amministratore non erano sussistenti spese straordinarie deliberate e non erano in corso contenziosi.

Disponibilità dei beni: il CTU rileva che sebbene “*Alla data del sopralluogo (23/09/2024) il negozio al piano terra risultava occupato dalla Organizzazione di Volontariato Il tempo è O.D.V.*”, poi il medesimo Perito rimarca che: “*Alla data della presente relazione pertanto il negozio può considerarsi libero. Alla data del sopralluogo nel garage al piano erano presenti materiali ed attrezzatura di proprietà dell'esecutata IMIT srl; il garage può considerarsi libero*”.

Situazione urbanistica: come si evince dalla CTU, il fabbricato si trova in Zona Omogenea “B3 – Zone residenziali di completamento” descritta all'Art. 15 delle TUNA – Parte Attuativa del P.R.G. vigente del Comune di Panicale.

- Per la verifica della conformità urbanistica dell'unità immobiliare, a seguito di accesso agli atti presentata presso il Comune di Panicale risultano i seguenti titoli:

AVV. RICCARDO BETTI

06064 TAVERNELLE – Via del Commercio, 43
Tel. e Telefax 075.8672802 – Tel. mob. 348.7325146
mail: riccardo.betti@avvocatiperugiapec.it

- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 1460 del 18/06/1980, per i lavori di "costruzione fabbricato civile per uso abitazione e negozi";
- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 4774 del 09/10/1981, per i lavori di "costruzione di fabbricato plurifamiliare con negozi, in variante al progetto di cui alla concessione n°1460 di prot. pratica n°1/43/80";
- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 2362 del 01/09/1983, per i lavori di "variante in corso d'opera al progetto di cui alla concessione n°4774 pratica n°12/55/81 del 9/10/1981 relativo alla costruzione di un fabbricato plurifamiliare e negozi";
- Permesso di Abitabilità o Agibilità del 10/12/1983, avente ad oggetto “l’abitabilità e l’agibilità del fabbricato sopra descritto composto di n.5 piani, n.32 appartamenti, n.142 vani utili e n.65 vani accessori + 14 negozi al piano terreno”;
- Autorizzazione Prot. n. 6153 del 04/11/1986 pratica n.14 verb.8/86, per “la realizzazione di un fondello che separi le due quote del negozio sito in Tavernelle, distinto catastalmente al Foglio n.68 con la particella n.226”;
- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 5772 del 13/12/1994, per i lavori di "realizzazione di una recinzione e relativo passo carrabile con sbarra telecomandata";
- Sanatoria di opere edilizie abusive del 04/06/1996 (N.26 del Registro) Prot. N.ro 1283 del 28/02/1995, “per le seguenti opere edilizie abusive: delimitazione del posto macchina al Piano Interrato di fabbricato plurifamiliare mediante la chiusura con tramezzi in muratura”;
- Concessione/Autorizzazione in Sanatoria per le opere abusivamente eseguite Prot. N.ro 1929/86 del 17/12/2001(N.ro 0000147 del Registro Condoni), “per le opere abusivamente eseguite” (realizzazione di fondelli in muratura a chiusura del posto auto di proprietà – pagamento oblazione);
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) Prot. N.ro 3697 del 14/03/2005 avente ad oggetto “opere di manutenzione straordinaria dell’edificio”.

- **Conformità:** dalla perizia del CTU si evince la situazione di fatto di seguita descritta:

- l’immobile adibito uso negozio (part. 226, sub. 3), risulta non conforme: l’attuale distribuzione interna è difforme rispetto al quella assentita con l’Autorizzazione Prot. n. 6153 del 04/11/1986, in quanto non sono presenti la tramezzatura che separa il negozio in due locali ed il locale bagno; il medesimo Perito reputa che tale difformità sia sanabile con la presentazione al Comune di Panicale di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a Sanatoria, riguardante soltanto modifiche interne, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii e della Legge Regionale n.1/2015 e ss.mm.ii.; successivamente dovranno essere aggiornati la planimetria catastale ed il Certificato di Agibilità. Il costo per la presentazione della

Sanatoria e per la richiesta del Certificato di Agibilità, comprensivo del costo dei necessari adempimenti ed il pagamento delle sanzioni amministrative, viene quantificato approssimativamente in € 3.000,00; tale costo è stato detratto dal valore di stima.

- L'immobile adibito a garage, al piano seminterrato (part. 226, sub 77), in virtù delle Concessioni/Autorizzazioni in Sanatoria di opere edilizie abusive del 04/06/1996 (N.26 del Registro) Prot. N.ro 1283 del 28/02/1995 e Prot. N.ro 1929/86 del 17/12/2001, risulta conforme ai progetti ed alle normative urbanistico-edilizie.

Stato di conservazione e manutenzione: il Perito Stimatore reputa il compendio immobiliare: *“Nel complesso può definirsi buono, in considerazione dell'anno di costruzione dell'edificio (1983) e delle condizioni generali di manutenzione”*.

Rinvio alla Relazione di Stima: tutte le notizie ed i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso sono desunte dalla perizia prodotta agli atti della procedura esecutiva, pertanto, in ogni caso, per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda a tale elaborato tecnico, a firma dell'Esperto Ing. Massimiliano Garofoli, che deve essere consultato 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; tale elaborato peritale, compresi i relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito “astalegale.net” o presso lo studio del Professionista Delegato.

Indicazioni circa le attuali condizioni del compendio pignorato: possono essere acquisite presso il Custode giudiziario, che si occupa altresì di far visionare i beni agli interessati, con le modalità di seguito precisate.

Per maggiori informazioni, potranno essere contattati:

- il Professionista Delegato alla vendita Avv. Riccardo Betti ai seguenti recapiti: tel. 075.8672802, mobile +39 3487325146, P.E.C. “riccardo.betti@avvocatiperugiapec.it” e “avv.riccardo.betti@gmail.com”;
- il Custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie del distretto della Corte di Appello di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525, P.E.O. “visite@ivgumbria.com”;
- il Gestore della vendita è RICCO GIUSEPPE & C SPA, numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), P.E.O. “ivg@ivgumbria.com”;
- per visionare l'immobile dovrà formularsi richiesta esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sul sito internet “<https://pvp.giustizia.it>”

- Disciplina della vendita -

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Alla vendita potrà partecipare chiunque eccetto l'esecutato (ex art. 571 c.p.c.)

- Le offerte andranno depositate unicamente in via telematica, con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015,

AVV. RICCARDO BETTI

06064 TAVERNELLE – Via del Commercio, 43
Tel. e Telefax 075.8672802 – Tel. mob. 348.7325146
mail: riccardo.betti@avvocatiperugiapec.it

che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

- 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>.

- La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad € 16,00), che deve essere effettuato in modalità telematica nel sito PST (Portale dei Servizi Telematici) del Ministero della Giustizia, al link pvt.giustizia.it, alla voce Pagamento bolli digitali;

- L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente (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.

- 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 l'invio all'indirizzo Telematica PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziapvt.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta scaricabile <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Onde evitare l'invio di offerte incomplete o mancanti di documentazione essenziale, si consiglia di iniziare le operazioni di compilazione dell'offerta con largo anticipo rispetto alla scadenza indicata. L'offerta si considera depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; la ricevuta di avvenuta consegna deve essere in formato di "ricevuta completa".

Si precisa che: ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente);
- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..

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, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se

l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, curatore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o di persona giuridica, dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede, Partita Iva, Codice Fiscale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata, e dovrà essere prodotta visura camerale del registro delle imprese, in corso di validità e documentazione - aggiornata - attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri; se l'offerta è formulata da più persone, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata; se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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;

- **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, nonché l'anno e il numero di ruolo della procedura, il numero o altro identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora delle operazioni di vendita;
- **c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **d)** l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, come sopra specificato;
- **e)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire massimo entro giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- **f)** l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato a tal fine;
- **g)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera;
- **h)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata; la pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti; in ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
- **i)** l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Perugia; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria della citata Autorità Giudiziaria,

AVV. RICCARDO BETTI

06064 TAVERNELLE – Via del Commercio, 43
Tel. e Telefax 075.8672802 – Tel. mob. 348.7325146
mail: riccardo.betti@avvocatiperugiapec.it

- **l)** l'indicazione dell'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (ad es. c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- **m)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- **n)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Documenti a supporto e corroborazione dell'offerta:

- copia del documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, in funzione del decreto di trasferimento;
- sempre laddove l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni, ma partecipi all'asta a titolo personale ed esclusivo, copia anche per immagine della dichiarazione di voler escludere il bene dalla comunione legale firmata pure dall'altro coniuge, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, prima o almeno contestualmente al versamento del saldo prezzo e in funzione del decreto di trasferimento (eventualmente in caso di aggiudicazione da confermare in forma autenticata da pubblico ufficiale parimenti entro i termini di cui sopra);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto presentatore, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina 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;
- se l'offerta è presentata mediante procuratore legale, cioè avvocato, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- se l'offerta se l'offerta viene presentata da un soggetto straniero, non comunitario, oltre ai suddetti documenti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio dello Stato

italiano, ovvero se sussista la c.d. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

- in ogni caso, copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione, completa del relativo numero di identificazione.

2) La cauzione: ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita, deve dimostrare l'avvenuto versamento della cauzione, di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, da effettuarsi esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita intestato a: **“Ricco Giuseppe & C. Spa” - IBAN: IT78H034400300600000001068, causale “Tribunale di Perugia, Es.Imm. 147 – 2024 Avv Riccardo Betti data dell’asta 15.07.2026 ore 16:00 - versamento cauzione”**.

- la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell’offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico nel conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, indicato e documentato in sede di presentazione dell’offerta.

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 a titolo di spese per l’attività del delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo dei predetti 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 nel successivo punto n. 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. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le

AVV. RICCARDO BETTI

06064 TAVERNELLE – Via del Commercio, 43
Tel. e Telefax 075.8672802 – Tel. mob. 348.7325146
mail: riccardo.betti@avvocatiperugiapec.it

dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

6) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'ara 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

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; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provveda a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., ossia le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

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 o, comunque, nell'avviso di vendita.

Prescrizioni ulteriori

10) 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.

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

12) 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.

13) 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.

14) 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 comma 3, 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.

15) In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del

AVV. RICCARDO BETTI

06064 TAVERNELLE – Via del Commercio, 43
Tel. e Telefax 075.8672802 – Tel. mob. 348.7325146
mail: riccardo.betti@avvocatiperugiapec.it

debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore; in tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

ESAME E DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

- Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, il professionista delegato, referente della procedura, riceverà dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, prendendone atto ed esaminandole, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita, deliberando sulle offerte e redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario, e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. 32/2015; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

- gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

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 e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;

qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;

il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato 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.

SI RENDE ALTRESI' NOTO QUANTO SEGUE.

a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) 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;

c) 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

AVV. RICCARDO BETTI

06064 TAVERNELLE – Via del Commercio, 43
Tel. e Telefax 075.8672802 – Tel. mob. 348.7325146
mail: riccardo.betti@avvocatiperugiapec.it

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.

d) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; si precisa che l'aggiudicatario è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

f) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, 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.

g) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line.

h) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

i) Rimane a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale.

l) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace; nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di

registro); a norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica); gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito; il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

m) Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

n) 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, incombenti che verranno assunti dall'aggiudicatario.

o) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

SI AVVERTE CHE:

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

- qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c.;

AVV. RICCARDO BETTI

06064 TAVERNELLE – Via del Commercio, 43
Tel. e Telefax 075.8672802 – Tel. mob. 348.7325146
mail: riccardo.betti@avvocati-perugiapec.it

- pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 04.12.2024 (Prot. 3147/2024), salvo diverso provvedimento;
- di un avviso, contenente le seguenti informazioni, omissi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie): a. numero di ruolo della procedura; b. nome del Giudice dell'esecuzione; c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); j. modalità della vendita (telematica asincrona) k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita; m. data, luogo ed ora fissata per la vendita; n. orario di apertura delle buste; o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

Il professionista delegato provvederà alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

Trattandosi di primo tentativo di vendita, è stabilito termine ex art. 569 c.p.c. non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

* * * * *

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

Perugia, 9 aprile 2026

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita

avv. Riccardo Betti