

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare riunite n. 100/2024 –

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti

Creditore procedente. BCC-NPLS2018-2S.R.L. (per esso DOVALUE S.P.A)

Debitore esecutato: ...omissis...

Professionista delegato: Dott.ssa Gilda Castaldo

Gestore della vendita telematica: Ricco Giuseppe & C. s.p.a.

Custode: IVG Perugia

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Gilda Castaldo, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 18.02.2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno **14 LUGLIO 2026 ORE 14:00** si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato; la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015

LOTTO 1

- DIRITTI POSTI IN VENDITA: I diritti di piena proprietà 1/1 in capo alla società OMISSIS su: terreno edificabile, ubicato in Castiglione del Lago (PG), nelle vicinanze di Via Ignazio Silone, distinto al catasto terreni del medesimo Comune al foglio n.44 particella n. 1290 seminativo arborato, cl.1 di Ha 0.12.05; r.d. 8,09 Euro; r.a 6,22 Euro.

- DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE: Trattasi di rata di terreno edificabile, di forma rettangolare, non ancora urbanizzato, avente superficie catastale di mq. 1.205,00. Tale terreno, non risulta dotato di delimitazioni fisiche di proprietà e sopra di esso, non vi è posto nessun bene immobile e/o mobile. Privo di accesso dalla pubblica via (Via Ignazio Silone).

Raggiungibile attraverso due particelle, una di proprietà della ditta esecutata (particella 1293 del foglio 44) ed un'altra di proprietà (strada asfaltata altra proprietà particella 1263 del foglio 44 – ente urbano). Per l'edificabilità dovrà essere presentato nuovo piano attuativo che dovrà riguardare almeno il 51 per cento delle superfici delimitate dal comparto come da PRG.

- CONFINI:

Le unità immobiliari confinano: a nord con OMISSIS ad est con OMISSIS. A sud con OMISSIS e ad ovest con OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, salvo altri

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: nessuno

Non risulta che gli immobili pignorati siano gravati da vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e non eliminabili dalla procedura, come si evince dalla Certificazione Notarile presente in atti, redatta dal Notaio Niccolò TIECCO, in data 22/05/2024.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: regolare

Da quanto rilevato mediante accesso atti effettuato presso gli Uffici competenti del Comune di Castiglione del Lago, relativamente ai terreni facente parte del Lotto 1 risulta il Piano di lottizzazione di iniziativa privata (P.D.I) denominato "Borgo Chugi" adottato con delibera della Giunta Comunale N.225 del 30/10/2009 ed ad oggi scaduto in quanto avente validità decennale. Pertanto, l'edificabilità del lotto è subordinata a d una ulteriore valutazione attuativa che necessita il coinvolgimento di ulteriori superfici appartenenti ad oggi ad altre proprietà.

Per quel che riguarda la destinazione urbanistica ad oggi risultano essere identificati come spazio Urbano: insediamenti esistenti prevalentemente residenziali. Come da certificazione Urbanistica allegata.

-STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: libero.

La ricerca relativa all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito negativo.

Prezzo base d'asta di vendita come da ordinanza: € 54.900,00 (Euro cinquantaquattromilanovecento/00)

Offerta minima: 41.175,00 (Euro quarantunomilacentosettantacinque/00)

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

LOTTO 2

-DIRITTI POSTI IN VENDITA:

I diritti di piena proprietà 1/1 in capo alla società OMISSIS su: terreno edificabile, ubicato in Castiglione del Lago, nelle vicinanze di Via Ignazio Silone, distinto al catasto terreni del medesimo Comune al foglio n.44 particella n. 1291 seminativo arborato, cl.1.di Ha. 0,05.86 – r.d.3,93 Euro e r.a.3,03 Euro e al foglio n.45 particella n.1315 seminativo arborato, cl.1, di Ha, 0.07.00 – r.d.4,70 Euro – r.a. 3,62 Euro.

-DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Trattasi di rata di terreno edificabile, di forma pressoché rettangolare, non ancora urbanizzato, avente superficie catastale di mq. 1.286,00. Tale terreno, non risulta dotato di delimitazioni fisiche e sopra di esso, non vi è posto nessun bene immobile e/o mobile. Privo di accesso dalla pubblica via (Via Ignazio Silone). Raggiungibile attraverso due particelle, una di proprietà della ditta esecutata (particella 1293 del foglio 44) ed un'altra di proprietà (strada asfaltata altra proprietà particella 1263 del foglio 44 – ente urbano).

Per l'edificabilità dovrà essere presentato nuovo piano attuativo che dovrà riguardare almeno il 51 per cento delle superfici delimitate dal comparto come da PRG.

- CONFINI:

Le unità immobiliari confinano: a nord con OMISSIS ad est con OMISSIS a sud con OMISSIS e ad ovest con OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, salvo altri

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: nessuno

Non risulta che gli immobili pignorati siano gravati da vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e non eliminabili dalla procedura, come si evince dalla Certificazione Notarile presente in atti, redatta dal Notaio Niccolò TIECCO, in data 22/05/2024.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: regolare

Da quanto rilevato mediante accesso atti effettuato presso gli Uffici competenti del Comune di Castiglione del Lago, relativamente ai terreni facente parte del Lotto 1 risulta il Piano di lottizzazione di iniziativa privata (P.D.l) denominato "Borgo Chiugi" adottato con delibera della Giunta Comunale N.225 del 30/10/2009 ed ad oggi scaduto in quanto avente validità decennale. Pertanto, l'edificabilità del lotto è subordinata a d una ulteriore valutazione attuativa che necessita il coinvolgimento di ulteriori superfici appartenenti ad oggi ad altre proprietà.

Per quel che riguarda la destinazione urbanistica ad oggi risultano essere identificati come spazio Urbano: insediamenti esistenti prevalentemente residenziali. Come da certificazione Urbanistica allegata.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: libero.

La ricerca relativa all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito negativo.

Prezzo base d'asta di vendita come da ordinanza: € 58.612,50 (Euro cinquantottomilaseicentododici/50)

Offerta minima: 43.959,38 (Euro quarantatremilanovecentocinquantanove/38)

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 4) L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere 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.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- 7) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di $\frac{1}{4}$;

d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

e) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

f) il pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

g) 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;

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente 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 giustifichino i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita acceso presso la Banco Desio avente il seguente Iban: **IT78H0344003006000000001068** ed intestato a Ricco Giuseppe & C. Spa con la seguente causale "Esec. Imm. n.100-2024" Tribunale di Perugia- versamento cauzione Lotto n.....". La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

10) 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.

11) La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

12) Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte telematiche presentate, aprirà le buste, esaminerà le offerte il tutto nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

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

14) Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

15) Modalità:

****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 incidono 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 ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base si opera come segue:

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

****In caso di pluralità di offerte:***

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 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.

I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00;

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;

€ 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;

€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000;

€ 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001;

- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;

- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

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

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

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

16) 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, originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

17) 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.

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

In caso di vendita o di assegnazione del bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

SPESE

19) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente alla 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.

SALDO PREZZO

20) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – 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.

21) Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo 22), dovrà essere versato 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 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):

22) 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, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore, a verificare che sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 cpc e che il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione e che abbia versato all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'istituto per capitale ed interessi accessori 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 delegato professionista dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle 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.

23) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione 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 provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art.585, comma 4, c.p.c.;

24) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

ULTERIORI PRECISAZIONI

25) Indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 del citato testo unico e di cui all'art.40 della L. 28 febbraio 1985 n.47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46 co.1 del citato est unico ovvero di cui all'ar.40 c.2 della citata l.28 febbraio 1985 n.47, va indicato nel presente avviso;

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

27) precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

28) precisato che, 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 Dlgs 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di 60 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 risulterà inefficace. Nel caso in cui il ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitano 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

ed 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;

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

Evidenziato che:

30) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art.586 c.p.c. 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;

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

32) ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

33) l'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità (www.astalegale.net e altri);

34) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;

35) 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;

36) ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, sul sito internet, o presso il professionista delegato o il Custode.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

37) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, nel rispetto del termine della presentazione delle offerte, mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi;

- 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.

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

Perugia, 14 aprile 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Gilda Castaldo F.to


