

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 15/2022 e n. 218/2023 R.G.E.

promossa da

OMISSIS E OMISSIS

OMISSIS, nella qualità di mandataria di OMISSIS

CONTRO

OMISSIS E OMISSIS

GESTORE DELLA VENDITA: ASTALEGALE.NET

www.spazioaste.it

Il sottoscritto Avv. Carla Draghi, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 30.01.2025 – Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno 18 NOVEMBRE 2026 ore 16.00

presso il suo studio in Città di Castello (PG) Via Piero della Francesca, 15 bis, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** (ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015) mediante la piattaforma www.spazioaste.it (gestore della vendita ASTALEGALE.NET) dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Paolo Dragoni, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito internet www.astalegale.net

LOTTO 1

DIRITTI POSTI IN VENDITA: QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ INTESTATI A OMISSIS

DESCRIZIONE DEI BENI:

Cespite "A" - Fabbricato con annessa area di corte esclusiva e pertinenziale meglio identificato al

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve (PG) Voc. San Donnino - Foglio 90, Particella 99
Cat. D/10, Rendita €6.072,00. L'area di corte pertinenziale ai fabbricati è distinta al Catasto Terreni
del Comune di Città della Pieve, Foglio 90, particella 99 Sup. mq. 3.250,00 - Ente Urbano.

Edificio elevato su due piani fuori terra (Terra e Primo), oltre la copertura, destinato ad agriturismo
ricomprensivo, al piano terra, due unità abitative (Appartamenti denominati “*Archi*” e “*Fate*”) composte
rispettivamente da: cucina/pranzo, disimpegno, due camere, un bagno; al piano primo sono
presenti altre due unità abitative (Appartamenti denominati “*Utensili*” e “*Mietitura*”) composte
rispettivamente da: cucina/pranzo, disimpegno, anti, due camere, un bagno, oltre alle scale esterne di
accesso. La struttura portante è in muratura mista di pietra e mattoni in “vista”; la copertura è a
“capanna” con tetto a due falde; manto di copertura in elementi di laterizio; sporto di gronda e grondini
lateralmente in laterizio con canali e pluviali in lamiera di rame; scale esterne di accesso al piano primo
rivestite con piastrelle in laterizio; infissi di finestra e porta finestra in legno al naturale con vetri termici
protetti all'interno da scuretti pure in legno; marciapiede perimetrale pavimentato sempre con piastrelle
in cotto. Le finiture interne sono sostanzialmente uguali per tutte e quattro le unità abitative, queste le
caratteristiche che le contraddistinguono:

- Pavimenti: in gres o similari in tutti i vani e locali accessori
- Rivestimenti: mattonelle in ceramica
- Pareti: intonacate e tinteggiate con inserti di muratura lasciata in vista
- Soffitti: parte in legno (travi, vergoli e piastrelle in laterizio), parte a volticine (travetti in ferro e laterizio)
- Infissi di porta: in legno al naturale

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

- Impianto di riscaldamento: autonomo per ciascuna unità abitativa con caldaietta murale alimentata a GPL (atta alla produzione di acqua calda sanitaria collocate all'interno dei servizi igienici) e corpi scaldanti in alluminio anodizzato preverniciato e termo arredi all'interno dei bagni
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante
- Impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte esterno realizzato con cordoncino in rame rivestito
- Dotazione dei bagni: sanitari costituiti da water con cassetta scaricatrice esterna, bidet, lavabo sopra piano incassato su muratura rivestita, piatto doccia con cabina, rubinetteria in acciaio cromato, attacco per lavatrice.

Le superfici commerciali degli appartamenti denominati “*Archi*” e “*Fate*” sono rispettivamente di mq. 175,00 per le unità abitative e mq. 14,00 per i porticati, mentre le superfici commerciali degli appartamenti denominati “*Utensili*” e “*Mietitura*” sono rispettivamente di mq. 175,00 per le unità abitative e mq. 16,00 per le logge.

Completa la consistenza immobiliare l'annessa area di corte esclusiva e pertinenziale, della superficie catastale di mq. 3.250, in parte destinata a giardino ed in parte a piazzale/parcheggio di sosta e manovra, ricomprensente sia l'area di sedime dallo stesso occupata, sia l'area occupata da due corpi di fabbrica limitrofi non più esistenti in quanto demoliti. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo per ciò che concerne finiture e impianti.

Confini: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con: P.lla 98, residua proprietà eseguita, salvo se altri.

Cespite “B” Fabbricato (con relative aree di corti e pertinenziali) meglio identificato al Catasto

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Fabbricati del Comune di Città della Pieve (PG) - Voc. San Donnino - Foglio 90, particella 112 Cat. B/5 Cl. U, cons. 445mc., sup. Mq.132, Rendita €. 574,56. L'area di corte pertinenziale ai fabbricati è distinta al Catasto Terreni del Comune di Citta della Pieve Foglio 90, particella 112 Sup. mq. 780,00 - Ente Urbano.

Edificio elevato su un unico piano fuori terra, oltre la copertura, facente riferimento ad una ex scuola, in completo stato di fatiscenza funzionale e strutturale, proprio per le sopracitate condizioni in cui versa l'immobile, non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dello stesso (per pericolo di crolli). Piano Terra: Volume V.P.P. mc. 445 - Sup. Coperta mq. 132,00

Completa la consistenza immobiliare pignorata del suddetto corpo di fabbrica l'area di corte esclusiva e pertinenziale, della superficie catastale di mq. 780, ricomprendente l'area di sedime dello stesso, caratterizzata dalla presenza di verde spontaneo e cespugli.

Confini: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con: P.lla 326, P.lla 341 su più lati, residua proprietà esecutata, salvo se altri;

Cespite "C" Porzione di piscina con relativa area di corte e pertinenziale meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve, Voc. San Donnino, Foglio 90, Particella 320 sub 1 Cat. D/6, rendita €.641,90. L'area di corte pertinenziale ai fabbricati è distinta al Catasto Terreni del Comune di Citta della Pieve Foglio 90, particella 320 Sup. mq. 1.560,00 - Ente Urbano.

Porzione di piscina ricomprendente la sistemazione esterna (lastrico e corte) censita al catasto fabbricati al Foglio 90 particella 320 sub.1. La consistenza immobiliare pignorata del suddetto corpo di fabbrica presenta una superficie catastale di mq. 1.560, ricomprendenti la porzione stessa, la relativa area di sedime e l'area occupata sia dal lastricato che dal giardino. Il locale tecnico interrato della

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

piscina e collocato all'interno della particella 326 di altra proprietà pure pignorata. La superficie dell'intera piscina è di circa mq. 120,00 così come desunta dalla planimetria catastale in atti, mentre quella pignorata è di circa mq. 47,00.

La piscina nel suo complesso si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo.

Confini: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con: P.lla 326, residua proprietà esecutata, salvo se altri;

Cespite "D" Terreni Trattasi di terreni di natura agricola a giacitura collinare di qualità catastale prevalentemente a seminativo oltre ad una parte boschiva e residuale a vigneto, della superficie catastale di Ha. 28.65.17, meglio identificati al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve al:

Foglio 90,

- Particella 321, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 30.290,00, RD 125,15 – RA 140,79;
- Particella 322, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 36.710,00, RD 151,67 – RA 170,63;
- Particella 105, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 3.200,00, RD 12,56 – RA 14,87
- Particella 72 così suddivisa: tipo AA, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 4.404,00, RD 17,29 – RA 20,47 e tipo AB, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 36.746,00, RD 13,28 – RA 3,80;
- Particella 73, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 4.820,00, RD 18,92 – RA 22,40;
- Particella 85, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 22.870,00, RD 82,68 – RA 106,30;
- Particella 93 così suddivisa: tipo AA, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 100,00, RD 0,04 – RA 0,01 e tipo AB, qualità pasc. cespug., cl.U, Sup. mq. 70,00, RD 0,01 – RA 0,01;
- Particella 95, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 470,00, RD 1,84 – RA 2,18;
- Particella 96, qualità seminativo, cl.4, Sup. mq. 45.140,00, RD 130,55 – RA 186,50;

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

- Particella 104, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 3.130,00, RD 12,29 – RA 14,55;
- Particella 106, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 3.200,00, RD 12,56 – RA 14,87;
- Particella 107, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 9.500,00, RD 37,29 – RA 44,16;
- Particella 127, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 2.350,00, RD 9,22 – RA 10,92;
- Particella 128, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 9.700,00, RD 5,51 – RA 1,00;
- Particella 110 così suddivisa: tipo AA, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 264,00, RD 1,04 – RA 1,23 e tipo AB, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 25.906,00, RD 9,37 – RA 2,68;
- Particella 48 così suddivisa: tipo AA, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 4.923,00, RD 19,32 – RA 22,88 e tipo AB, qualità vigneto, cl.1, Sup. mq. 10.047,00, RD 117,27 – RA 66,45;
- Particella 58, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 7.960,00, RD 31,24 – RA 37,00;
- Particella 77 così suddivisa: tipo AA, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 419,00, RD 1,64 – RA 1,95 e tipo AB, qualità bosco misto cl.3, Sup. mq. 1.271,00, RD 0,46 – RA 0,13;
- Particella 23, qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 3.955,00, RD 1,84 – RA 1,23;
- Particella 24, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 3.115,00, RD 1,13 – RA 0,32;
- Particella 59, qualità sem. arb., cl.3, Sup. mq. 12.220,00, RD 46,96 – RA 53,64;
- Particella 78 così suddivisa: tipo AA, qualità seminativo, cl.3, Sup. mq. 1.000,00, RD 3,93 – RA 4,65 e tipo AB, qualità sem. arb., cl.4, Sup. mq. 1.720,00, RD 4,97 – RA 6,22;
- Particella 79, qualità bosco misto, cl.3, Sup. mq. 77,00, RD 0,03 – RA 0,01;
- Particella 133, qualità seminativo, cl.5, Sup. mq. 940,00, RD 1,75 – RA 3,40;

Confini: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con: Foglio 90 P.lle 97-98-109-74-52-44-43-42, Strada Vicinale da Campogrande a San Donnino, Fosso

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Cerquatto, salvo se altri

Cespite “E” Terreni Trattasi di terreno di natura agricola a giacitura prevalentemente collinare di qualità catastale a seminativo irriguo, della superficie catastale di Ha. 0.38.80, meglio identificato al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve al:

Foglio 100

- Particella 21, qualità sem. irrig., cl. U, Sup. mq. 3.880,00, RD 25,05 – RA 18,03.

Confini: Dalle risultanze delle indagini catastali, l’antescritto cespite confina nell’insieme con: Foglio 100 P.lle 27-153-20, Strada Vicinale, salvo se altri.

DIRITTI POSTI IN VENDITA: QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ INTESTATI A OMISSIS

Cespite “A1” - Fabbricati (con relative aree di corte esclusiva e pertinenziali), meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve, Foglio 90, Particella 317 sub 2 Cat. C2, Cl.1 – cons. 158 mq. sup. cat. 185 mq, rendita € 244,80, Foglio 90, Particella 317 sub 3 Cat. D10, rendita € 2.176,00, Foglio 90, Particella 317 sub 4 Cat. A/2, Cl.2 – cons. 8,5 vani sup. cat. Totale 188 mq – Totale escluse aree scoperte 182 mq. Rendita € 658,48 – Bene Comune non censibile NCEU Fg. 90, part. 317 sub. 1.

L’area di corte pertinenziale ai fabbricati è distinta al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve Foglio 90, particella 317 Sup. mq. 917,00 - Ente Urbano.

Trattasi di un edificio elevato su tre piani (Interrato, Terra e Primo), oltre la copertura, destinato ad agriturismo ricomprensente, al piano terra, tre unità abitative (Appartamenti denominati “*Fiori*”, “*Stacce*” e “*Arnesi*”), al piano primo due unità abitative (Appartamenti denominati “*Camino*” e “*Loggiato*”) e al piano interrato da due locali tra loro internamente collegati destinati a rimessa

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

prodotti agricoli. Appartamento denominato “*Fiori*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno;

Appartamento denominato “*Stacce*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno;

Appartamento denominato “*Arnesi*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno;

Appartamento denominato “*Camino*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno;

Appartamento denominato “*Loggiato*” è composto da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, tre camere, un bagno;

Il piano interrato è accessibile sia tramite rampa carrabile che da una scaletta esterna che immette in un vano scala atto al collegamento tra il predetto piano e quelli superiori. Le pareti interne sono in parte intonacate ed in parte al grezzo come pure i solai, la pavimentazione è in battuto di cemento.

La struttura portante fuori terra è in muratura mista di pietra e mattoni in “vista”, mentre quella del piano interrato è del tipo “misto” (cemento armato e muratura); solai in latero-cemento, copertura a “padiglione” con tetto a quattro falde oltre a porticato al piano terra e loggiato al piano primo che consente l’accesso alle due unità abitative poste a questo piano, a sua volta raggiungibile tramite una scala esterna in muratura a rampa unica; manto di copertura in elementi di laterizio; sporto di gronda e grondini laterali in laterizio con canali e pluviali in lamiera di rame; infissi di finestra e portefinestra in legno al naturale con vetri termici protetti all’esterno da persiane pure in legno; marciapiede perimetrale pavimentato sempre con piastrelle in cotto. Il grado di finitura è sostanzialmente uguale per

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

tutte e cinque le unità abitative, queste le caratteristiche che le contraddistinguono:

- Pavimenti: in gres o simili in tutti i vani e locali accessori.
- Rivestimenti: mattonelle in ceramica.
- Pareti: intonacate e tinteggiate con inserti di muratura lasciata in vista.
- Soffitti: intonacati e tinteggiati.
- Infissi di porta: in legno al naturale.
- Impianto di riscaldamento: autonomo per ciascuna unità abitativa con caldaietta murale alimentata a GPL (atta alla produzione di acqua calda) e corpi scaldanti in ghisa/alluminio anodizzato preverniciato e termoarredi all'interno dei bagni.
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante.
- Impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte esterno realizzato con cordoncino rivestito.
- Dotazione dei bagni: sanitari costituiti da vater con cassetta scaricatrice esterna, bidet, lavabo, piatto doccia con cabina, rubinetteria in acciaio cromato, attacco per lavatrice. All'interno dei bagni senza finestra sono installati idonei aeratori meccanici.

Superfici commerciali

PIANO INTERRATO: Locali destinati a rimessa prodotti agricoli. mq. 192,50

PIANO TERRA: Appartamenti denominati “*Fiori*”, “*Stacce*” e “*Arnesi*” mq. 192,50 per le unità abitative mq. 6,00 per il portico

PIANO PRIMO: Appartamenti denominati “*Camino*” e “*Loggiato*” mq. 192,50 per le unità abitative mq. 13,50 per il loggiato.

Completa la consistenza immobiliare pignorata nella circostanza trattata l'annessa area di corte

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

esclusiva e pertinenziale, della superficie catastale di mq. 917, ricomprendente l'area di sedime dallo stesso occupata.

Questa si presenta ben sistemata in parte a giardino ed in parte a piazzale/parcheggio di sosta e manovra.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo, per ciò che concerne finiture e impianti.

Confini catastali: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con: residua proprietà pignorata della Società esecutata, salvo se altri.

Cespite "B1" - Manufatti Agricoli adibiti a Rimessa Attrezzi, Tettoia, oltre a due altri locali adibiti a Deposito. L'area di corte pertinenziale ai fabbricati è distinta al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve Foglio 90, particella 98 Sup. mq. 3.480,00 - Ente Urbano.

Trattasi di manufatti agricoli adibiti a Rimessa Attrezzi (urbanisticamente conforme all'assentito); Tettoia (urbanisticamente difforme all'assentito) oltre a due altri locali adibiti a Deposito di cui, quello denominato Deposito "A" realizzato senza il rilascio di titoli abilitativi, quello indicato come Deposito "B" di vecchia costruzione già presente nelle mappe di impianto catastali.

Tutti i suddetti manufatti si sviluppano al piano terra, tra di loro contigui, aventi accesso dalla corte di pertinenza comune a tutti.

"Rimessa Attrezzi": Trattasi di manufatto (con entrostante piccolo ripostiglio in muratura) realizzato con struttura portante in muratura di tufo, sormontata verso valle da inferriata e copertura con struttura metallica a "capriata" e sovrastante manto in lastre ondulate di cemento amianto (Eternit); pavimento con battuto di cemento; porte di accesso in lamiera a due ante.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

“Tettoia”: Trattasi di una tettoia avente struttura portante metallica e copertura pure in metallo a “capriata” e sovrastante manto in lastre ondulate di cemento amianto (Eternit); pavimento con battuto di cemento.

“Deposito A”: Trattasi di manufatto realizzato tra la struttura di parte del muro perimetrale (Lato lungo della Rimessa Attrezzi) ed il muro di sostegno del terrapieno, coperta in piano con un solaio in latero-cemento.

La pavimentazione è inesistente, mentre l’apertura di accesso è protetta da un cancello in ferro.

“Deposito B”: Trattasi di manufatto di vecchissima costruzione avente una struttura in muratura di pietra e mattoni con copertura piana; la porta di accesso è in lamiera. In completo stato di fatiscenza gli impianti di tutti i manufatti.

Superfici commerciali

PIANO TERRA:

Rimessa Attrezzi mq. 413,00

Tettoia mq. 219,00 a fronte di mq. 73,20 assentiti (non valutata in quanto oggetto di rimozione)

Deposito “A” mq. 148,00 realizzato senza il rilascio di titoli abilitativi (non valutata in quanto oggetto di rimozione)

Deposito “B” mq. 28,00

Completa la consistenza immobiliare pignorata nella circostanza trattata l’annessa area di corte pertinenziale comune a tutti i manufatti, della superficie catastale di mq. 3.480, ricomprensente l’area di sedime dagli stessi occupata. I predetti manufatti agricoli si presentano, nel complesso, in pessimo stato conservativo e manutentivo.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Confini: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con: residua proprietà pignorata della Società esecutata e proprietà del debitore esecutato su più lati, salvo se altri

Cespite "C1" - Porzione di piscina ricomprendente la sistemazione esterna (lastrico e corte) censita al Catasto Fabbricati al Foglio 90 particella 326 sub.2, Cat. D/6, Rendita € 453,50. L'area di corte pertinenziale ai fabbricati è distinta al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve Foglio 90, particella 326 Sup. mq. 660,00 - Ente Urbano.

Superfici commerciali

La consistenza immobiliare pignorata della piscina presenta una superficie catastale di mq. 660, ricomprendenti la porzione della stessa, la relativa area di sedime e l'area occupata sia dal lastricato che dal giardino.

Da precisare che il locale tecnico interrato della piscina è collocato all'interno della particella stessa.

Da sottolineare, infine, che la superficie dell'intera piscina è di circa mq. 120,00 così come desunta dalla planimetria catastale in atti, mentre quella pignorata è di circa mq. 73,00.

La piscina nel suo complesso si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo.

Confini: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con: residua proprietà pignorata della Società esecutata e proprietà del debitore esecutato su più lati, salvo se altri.

Cespite "D1" – Terreni di natura agricola a giacitura collinare di qualità catastale varia, meglio identificati al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve al Foglio 90, particelle 42-43-44-52-53-56-57-74-97-100-314-316-341, della superficie catastale complessiva di Ha. 6.89.87, così di seguito individuate:

Part. 42, qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 1.540, deduz. B18, RD 0,72 – RA 0,48

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

- Part. 43**, qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 490, deduz. B18, RD 1,92 – RA 2,28
- Part. 44, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 1.700, deduz. B18, RD 6,62 – RA 7,90
- Part. 44, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 1.130, deduz. B18, RD 0,52 – RA 0,35
- Part. 52, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 13.000, deduz. B18, RD 51,03 – RA 60,43
- Part. 52, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 810, deduz. B18, RD 0,38 – RA 0,25
- Part. 53, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 3.300, deduz. B18, RD 12,95 – RA 15,34
- Part. 53, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 230, deduz. B18, RD 0,11 – RA 0,07
- Part. 56**, qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 300, deduz. B18, RD 1,18 – RA 1,39
- Part. 57, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 3.700, deduz. B18, RD 14,52 – RA 17,20
- Part. 57, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 2.020, deduz. B18, RD 0,94 – RA 0,63
- Part. 74, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 5.200, deduz. B18, RD 20,41 – RA 24,17
- Part. 74, porz. AB** qualità pascolo, cl. U, Sup. mq. 410, deduz. B18, RD 0,19 – RA 0,13
- Part. 97, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 109, deduz. B18, RD 0,43 – RA 0,51
- Part. 97, porz. AB** qualità bosco misto, cl. 3, Sup. mq. 16.511, deduz. B18, RD 5,97 – RA 1,71
- Part. 100**, qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 5.670, deduz. B18, RD 22,26 – RA 26,35
- Part. 341**, qualità semin. arbor., cl. 3, Sup. mq. 6.134, deduz. B18, RD 24,08 – RA 26,93
- Part. 314, porz. AA** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 3.100, deduz. B18, RD 12,17 – RA 14,41
- Part. 314, porz. AB** qualità uliveto, cl. 3, Sup. mq. 1.137, deduz. B18, RD 1,53 – RA 0,59
- Part. 316, porz. AA** Fabb. Rurale, Sup. mq. 652
- Part. 316, porz. AB** qualità seminativo, cl. 3, Sup. mq. 1.844, deduz. B18, RD 7,62 – RA 8,57

Confini: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con:

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

proprietà debitore esecutato su più lati, Strada Vicinale da Campogrande a San Donnino, salvo se altri.

Conformità catastale dei cespiti

Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIIa 99 Cespiti “A”

Raffrontando quanto rappresentato graficamente nell’estratto di mappa (VAX) rispetto allo stato dei luoghi, emerge che sul posto sono risultati inesistenti i due manufatti/corpi di fabbrica graffiati con la particella 99 unitamente al fabbricato principale. Relativamente alle quattro unità abitative, si è sostanzialmente riscontrata la conformità catastale con lo stato dei luoghi. Relativamente ai due annessi (di cui uno che si sviluppa ai piani terra e primo e l’altro al piano terra) si rende noto che detti manufatti/corpi di fabbrica sono inesistenti in quanto demoliti nel tempo. Pertanto si rende necessario redigere un tipo mappale per “demolizione” dei due corpi di fabbrica non rinvenuti da eseguire con procedura informatica PREGEO, e successiva Variazione da eseguire con procedura informatica DOCFA, a cura e spese dell’aggiudicatario e secondo le sue esigenze. Gli oneri catastali e le spese tecniche sono state quantificate forfettariamente dal CTU in euro 1.000,00 (mille) oltre gli oneri fiscali.

Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIIa 112 Cespiti “B”

Considerato lo stato di fatiscenza strutturale e funzionale dell’immobile in oggetto, dall’esterno si è potuto riscontrare una sostanziale conformità per ciò che concerne la sagoma ed il numero delle aperture esterne. Pertanto si fa presente che non ricorre la necessità della presentazione di pratiche catastali.

Conformità catastale – U.I.U.: Foglio 90 Part.IIIa 320 sub.1 – Cespiti “C” – OMISSIS

Foglio 90 Part.IIIa 326 sub.2 – Cespiti “C1” OMISSIS

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali ultime in atti delle unità immobiliari trattate e lo stato dei luoghi, è emersa una sostanziale conformità per quanto attiene le due porzioni di piscina trattata. Pertanto si fa presente che non ricorre la necessità della presentazione di pratiche catastali per entrambe le porzioni di piscina citate.

Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIIa 98 Cespite “B1”

I manufatti oggetto del presente capitolo non risultano essere mai stati accatastrati ma solo inseriti in mappa con Tipo Mappale Prot. n. 2008/60089 del 15/12/2008. Pertanto, a fronte di ciò non è possibile rispondere nel merito della conformità catastale. Pertanto si rende necessario redigere un tipo mappale per “demolizione” dei due corpi di fabbrica identificati graficamente nella VAX con “tratteggio” facenti riferimento, uno, al locale di deposito principale (per il quale è prevista la demolizione del solaio), l’altro alla tettoia, per la quale è prevista la demolizione totale in quanto realizzata in totale difformità al progetto approvato. Detto mappale dovrà essere redatto con procedura informatica PREGEO. Successivamente si dovrà procedere alla presentazione di una denuncia di “Nuova Costruzione” per i manufatti restanti. Sarà l’aggiudicatario, a propria cura e spese e secondo le proprie esigenze, a provvedere a tale incombente. Gli oneri catastali e le spese tecniche vengono quantificate forfettariamente dal CTU in euro 1.500,00 (millecinquecento) oltre gli oneri fiscali.

Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 90 Part.IIIa 317 Cespite “A1”

Relativamente alle cinque unità abitative oltre alla “rimessa prodotti agricoli” al piano interrato, si è sostanzialmente riscontrata la conformità catastale con lo stato dei luoghi.

In relazione a quanto accertato per la U.I.U. part. 317 sub.4, si rende necessario precedere con la presentazione di una Denuncia di Variazione Catastale da eseguire con procedura informatica DOCFA

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

al fine di procedere con la soppressione della suddetta U.I.U. e la costituzione di due nuove U.I.U. abitative. Gli oneri catastali per detta regolarizzazione ammontano complessivamente ad Euro 100,00 a cui dovranno aggiungersi le spese per le competenze professionali quantificabili forfettariamente (rilievo e rielaborazione grafica esclusi) in Euro 600,00 oltre oneri fiscali di legge.

Gravami Gli immobili di cui al punto “A” di pertinenza della OMISSIS, con sede in Città della Pieve per l’intera piena proprietà e gli immobili di cui al punto “B”, di pertinenza di OMISSIS nata a **OMISSIS** per l’intera piena proprietà in regime di separazione dei beni, sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

1. Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito Dott. OMISSIS Notaio in OMISSIS del OMISSIS, rep. OMISSIS iscritta il OMISSIS, a favore della OMISSIS con sede in OMISSIS, e contro la Società OMISSIS, con sede in OMISSIS, per la piena proprietà relativamente a tutti gli immobili di cui al punto A.) e contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la piena proprietà a tutti gli immobili di cui alle lettere B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.10, B.11, B.12, B.21, B.24, B.25, B.26, B.27, B.28, e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alle lettere B.8, B.9, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, B.19, B.20 e B.22, per la complessiva somma di Euro 2.400.000,00 capitale Euro 1.200.000,00. N.B.: Da precisare che detta ipoteca grava su tutti gli immobili pignorati facenti parte dei lotti NN. 1 e 2 formati.
2. Pignoramento Immobiliare trascritto il 02.05.2022 al r.p. n.9016 a favore di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e del OMISSIS con sede in OMISSIS e conto OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la piena proprietà sugli immobili dal punto B.2 al punto B.28; N.B.: Da precisare che detto pignoramento colpisce tutti gli immobili facenti parte del lotto N. 1 formato.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

3. Pignoramento Immobiliare trascritto il 17.01.2023 al r.p. n.9052 a favore di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e del OMISSIS con sede in OMISSIS e contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la piena proprietà sull'immobile di cui punto B.1; N.B.: Da precisare che detto pignoramento colpisce l'immobile facente parte del lotto N. 1 formato

4. Pignoramento Immobiliare trascritto il 15.09.2023 al r.p. n.18355 a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS, e contro la Società OMISSIS, con sede in OMISSIS, per la piena proprietà relativamente agli immobili di cui alla lettera "A."), e contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la piena proprietà relativamente a tutti gli immobili di cui alla lettera "B."). N.B.: Da precisare che detto pignoramento colpisce tutti gli immobili facenti parte dei lotti NN. 1 e 2 formati.

Vincoli derivanti da censo, livello o usi civici Risulta che il Comune di Città della Pieve non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; i terreni inseriti nel compendio immobiliare ricomprendente entrambi i lotti formati **NON** è gravato da uso civico su terre private e che gli stessi terreni **NON** sono gravati da Censo e Livello.

Previsione di Piano Regolatore - Certificato di Destinazione Urbanistica Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n°1952 del 09/02/2024 rilasciato dal Comune di Città della Pieve attesta che secondo il vigente P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del C.C. n. 5 del 28.01.2016, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni individuati nella planimetria allegata alla domanda per effetto del predetto PRG risultano così come certificate nel documento rilasciato (**ALL. 1/18 relazione di stima**).

Abitabilità / Agibilità Per l'immobile distinto al Foglio 90 particella 317 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità e di Uso di cui al Registro Nuove Costruzioni n.97/1979 del 16.04.1982.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Per l'immobile distinto al Foglio 90 particella 99 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n.53/2007 Prot. n. 13008/2007 del 22.02.2008, specificando che per lo stesso è stato assegnato il numero civico 38 di Voc. San Donnino.

OCCUPAZIONE Tutti i beni pignorati di pertinenza di OMISSIS risultano essere nella piena disponibilità della OMISSIS con sede in OMISSIS **in virtù di Contratto di Locazione Ultrannovennale** a rogito Dott. OMISSIS Notaio in OMISSIS del 10.02.2022 Rep. n.802/503 Registrato a OMISSIS in data 10.02.2022 al n.3244 serie 1T, Trascritto a OMISSIS in data 11.02.2022 al Part. n.1077 nonché a OMISSIS in data 11.02.2022 al Part. n.2760. Nella fattispecie detto contratto fa riferimento a **“RIPETIZIONE IN FORMA DI ATTO PUBBLICO DI CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO ED INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO”** con il quale la OMISSIS concedeva in affitto alla Società suddetta sia gli immobili pignorati ricompresi in toto nella presente procedura esecutiva nonché altra consistenza riguardante beni ubicati nel Comune OMISSIS della Provincia di OMISSIS La durata del contratto veniva fissata in anni venti con decorrenza dal 21.01.2022 e termine al 21.01.2042. Relativamente al contratto a rogito Dott. OMISSIS Notaio in OMISSIS del 10.02.2022 Rep. n.802/503 Registrato a OMISSIS in data 10.02.2022 al n.3244 serie 1T, Trascritto a OMISSIS in data 11.02.2022 al Part. n.1077 nonché a OMISSIS in data 11.02.2022 al Part. n.2760, il CTU con valutazione di congruità del canone di locazione del 03.10.2023 ha dichiarato che lo stesso possa essere valutato come un canone “VILE” pertanto il contratto di locazione non è opponibile né alla procedura né al futuro aggiudicatario.

Tutti i beni pignorati di pertinenza della OMISSIS risultano essere nella piena disponibilità della OMISSIS con sede in OMISSIS **in virtù di Contratto di Locazione Ultrannovennale** a rogito Dott.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

OMISSIS Notaio in OMISSIS del 02.03.2022 Rep. n.829/524 Registrato a OMISSIS in data 03.03.2022 al n.5120 serie 1T, Trascritto a OMISSIS in data 03.03.2022 al Part. n.4387.

Nella fattispecie detto contratto fa riferimento a **“RIPETIZIONE IN FORMA DI ATTO PUBBLICO DI CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO ED INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO”** con il quale la OMISSIS, in qualità di proprietaria, legalmente rappresentata dalla OMISSIS, concedeva in affitto alla Società suddetta gli immobili pignorati ricompresi in toto nella presente procedura esecutiva. **All’art. 3 del contratto in questione la durata del contratto veniva fissata in anni venti con decorrenza dal 21.01.2022 e termine al 21.01.2042. All’art. 4 il canone di affitto veniva concordemente stabilito in Euro 6.000,00/annui.**

Relativamente al contratto a rogito Dott. OMISSIS Notaio in OMISSIS del 02.03.2022 Rep. n.829/524 Registrato a OMISSIS in data 03.03.2022 al n.5120 serie 1T, Trascritto a OMISSIS in data 03.03.2022 al R.P. n. 4387, il CTU con valutazione di congruità del canone di locazione del 23.01.2025 ha dichiarato che lo stesso possa essere valutato come un canone “VILE” pertanto il contratto di locazione non è opponibile né alla procedura né al futuro aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE: occupato.

VALORE DEL LOTTO: € 1.669.000,00

PREZZO BASE RIBASSATO: € 704.109,38

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): € 528.082,03

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00

LOTTO 2

DIRITTI POSTI IN VENDITA: QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ OMISSIS

DESCRIZIONE DEI BENI:

Cespite 1 Fabbricato con annessa area di corte esclusiva e pertinenziale, meglio identificato al Catasto

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Fabbricati del Comune di Città della Pieve al Foglio 100, part. 301, cat. D/10, rendita € 6.028,00. L'area di corte pertinenziale comuni agli immobili di cui sopra è distinta al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve al Foglio 100, particella 301 Sup. mq. 1.664 - Ente Urbano.

Trattasi di fabbricato destinato ad attività agrituristica e ricettiva per la salute del corpo, che ricomprende entro la corte strettamente pertinenziale degli annessi, una piscina ed un laghetto.

Il fabbricato si eleva su tre piani di cui uno entro terra, oltre la copertura.

Il piano interrato, accessibile dall'esterno, è composto da: locale vasca idromassaggio, quattro fondi, zona destinata alla detenzione del materiale e delle attrezzature per la pulizia dei locali, un magazzino, un intercapedine e due scale interne di collegamento e accesso al piano terra; dal sopralluogo effettuato è stato invece riscontrato un diverso utilizzo per parte dei locali, ed in particolare quelli assentiti urbanisticamente a "fondo ed intercapedine" presentano uno stato d'uso legato all'attività eseguita (salute del corpo).

Il piano terra, con plurimi accessi dall'esterno, è composto da: due sale massaggi, disimpegno, spogliatoio uomini con annesso w.c., spogliatoio donne con annesso w.c., solarium, reception/sala d'attesa con scala interna di collegamento e accesso al piano primo, disimpegno w.c. handicap, spogliatoio addetti con annesso w.c., e due sale relax, un portico (da cui diparte una scala di collegamento ed accesso al piano inferiore), oltre ad altra scala che diparte dal suddetto piano per raggiungere il piano interrato; è stato riscontrato un diverso utilizzo per parte dei locali nonché accertata la presenza di una tettoia in legno adiacente ed in estensione al citato portico, oltre ad una tensostruttura adiacente alla tettoia in legno.

Per quanto riguarda il piano primo, detto livello di piano è accessibile tramite una scala esterna che immette in una terrazza che disimpegna direttamente all'interno dei locali. Il piano è composto da: quattro camere con annesso bagno oltre ad un disimpegno da cui diparte la scala di collegamento ed accesso al piano inferiore. Non è stata accertata la presenza di un gazebo in legno (assentito) atto a coprire una parte della suddetta terrazza.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Il fabbricato presenta una struttura in pietra e mattoni a “faccia vista”; il grado di finitura è sostanzialmente uguale per tutti i piani dello stesso; queste le caratteristiche che li contraddistinguono:

- Pavimenti: in gres porcellanato o similari in tutti i vani e locali accessori.
- Rivestimenti: mattonelle in ceramica.
- Pareti: intonacate e tinteggiate.
- Soffitti: parte in legno (travi, vergoli e pannelle in laterizio), parte a volticine (travetti in ferro e laterizio).
- Infissi di porta: in legno al naturale.
- Impianto di riscaldamento: autonomo alimentato da centrale a bio massa con riscaldamento in parte a pavimento ed in parte con corpi scaldanti in alluminio anodizzato preverniciato.
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia e funzionante.
- Dotazione del bagno tipo: sanitari costituiti da vater, lavabo, piatto doccia con cabina, rubinetteria in acciaio cromato.
- Impianto elettrico: sottotraccia e funzionante.
- Impianto di video sorveglianza.
- Impianto di allarme.

La corte esclusiva e pertinenziale del fabbricato presenta della vegetazione spontanea e ghiaia che si estende fino all'area adibita a parcheggio ove è stato rinvenuto un passo carrabile che immette direttamente verso i terreni agricoli.

Quest'area risulta interamente recintata con paletti in ferro e rete metallica plastificata e telo verde di schermatura.

Dalla strada vicinale che conduce alla proprietà, lateralmente al fabbricato sono presenti due passi carrabili, di accesso alla stessa, costituiti da cancelli in ferro scorrevoli motorizzati, mentre la recinzione che delimita la proprietà dalla strada è costituita anch'essa da paletti in ferro e rete metallica plastificata e telo verde di schermatura.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Sono presenti una piscina, di forma rettangolare e perimetralmente delimitata da una pavimentazione in cemento, di dimensioni ml.11,00x4,00, ed un laghetto delimitato da una staccionata in legno.

Superfici commerciali del fabbricato

PIANO INTERRATO:

mq. 240,00 ca. (Intercapedine compresa)

PIANO TERRA:

mq. 212,50 ca. per la parte agrituristica/ricettiva

mq. 20,00 ca. per il portico

mq. 43,00 ca. per la tettoia in legno (non valutata in quanto oggetto di rimozione)

mq. 75,50 ca. per la tensostruttura (non valutata in quanto oggetto di rimozione)

PIANO PRIMO:

mq. 116,50 ca. per la parte agrituristica/ricettiva

mq. 20,00 ca. per il terrazzo

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo, per ciò che concerne finiture e impianti.

L'area di corte di cui sopra, ricomprendente l'area di sedime occupata dal fabbricato nonché quella occupata dalla piscina è pari a mq. 2.600,00 ca. L'area occupata dal laghetto è invece di mq. 700,00 ca.

Confini Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con: Strada vicinale, Part. 3/parte, residua proprietà eseguita, salvo se altri;

Cespite 2 Terreni agricoli a giacitura collinare dislocati in due zone, ricomprendenti in parte un laghetto, di qualità catastale varia, censiti al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve al Foglio 100, con le particelle 7-8-27-28-44-303-305, della superficie catastale complessiva di Ha. 12.99.61, meglio identificate come di seguito:

Dati identificativi:

Foglio 100

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

Particella 7, qualità seminativo, cl. 2, Sup. mq. 1.120, deduz. B18, RD 5,55 – RA 5,50

Particella 8, porz. AA qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 14.800, deduz. A18, RD 95,54 – RA 68,79

Particella 8, porz. AB seminativo, cl. 2, Sup. mq. 2.540, deduz. A18, RD 11,81 – RA 12,46

Particella 27, qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 50.810, deduz. A18, RD 328,01 – RA 236,17

Particella 28, qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 3.520, deduz. A18, RD 22,72 – RA 16,36

Particella 44, porz. AA qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 17.100, deduz. A18, RD 110,39 – RA 79,48

Particella 44, porz. AB qualità seminativo arborato, cl. 2, Sup. mq. 930, deduz. A18, RD 4,32 – RA 4,56

Particella 303, qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 12.828, deduz. A18, RD 82,81 – RA 59,63

Particella 305, qualità seminativo irriguo, cl. U, Sup. mq. 26.313, deduz. A18, RD 169,87 – RA 122,31

Confini: Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritto cespite confina nell'insieme con: Strada vicinale, p.lla 21, p.lla 154, p.lla 155, p.lla 65, p.lla 93, p.lla 30, p.lla 3/parte, p.lla 29, p.lla 112 – 113-33 e 9, residua proprietà esecutata, salvo se altri.

Conformità catastale – U.I.U. – Foglio 100 Part.lla 301 Cespite “1”

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi relativamente ai piani interrato e terra è stato riscontrato un diverso utilizzo per parte dei locali rispetto alla destinazione d'uso riportata per ogni singolo vano ed accessorio oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Per il piano terra è stata altresì accertata la presenza sia di una tettoia in legno adiacente ed in estensione al portico, che di una tensostruttura adiacente alla tettoia in legno. Per quanto concerne la piscina non risulta nè accatastata nè inserita in mappa.

Sarà pertanto necessario redigere una Denuncia di Variazione riguardante la regolarizzazione in toto degli interni dei piani interrato e terra, da eseguire con procedura informatica DOCFA.

Per quanto concerne la tettoia in legno e la tensostruttura, sarà opportuno procedere con la rimessa in

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

pristino nel rispetto del progetto approvato. Naturalmente l'intervento previsto non inciderà sulla suddetta variazione catastale in quanto riconducibile graficamente allo stato della planimetria catastale ultima in atti.

La piscina dovrà essere soggetta alla presentazione di Tipo Mappale e successiva Denuncia di Accatastamento da redigere rispettivamente con procedura informatica PREGEO e procedura informatica DOCFA.

Sarà l'aggiudicatario, a propria cura e spese e secondo le proprie esigenze, a provvedere a tale incombenza.

Gli oneri catastali e le spese tecniche vengono quantificate forfettariamente dal CTU in euro 2.000,00 (duemila) oltre gli oneri fiscali.

Gravami Dalle risultanze della certificazione notarile emerge che gli immobili di pertinenza della OMISSIS con sede in OMISSIS per l'intera piena proprietà, sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

5. Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito Dott. OMISSIS Notaio in OMISSIS del 24/02/2011, rep.107254 iscritta il 01.03.2011 al r.p. n.900, a favore della OMISSIS con sede in OMISSIS, e contro la OMISSIS, con sede in OMISSIS per la piena proprietà relativamente a tutti gli immobili di cui al punto A.) e contro OMISSIS per la piena proprietà a tutti gli immobili di cui alle lettere B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.10, B.11, B.12, B.21, B.24, B.25, B.26, B.27, B.28, e OMISSIS per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui alle lettere B.8, B.9, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, B.19, B.20 e B.22, per la complessiva somma di Euro 2.400.000,00 capitale Euro 1.200.000,00. N.B.: Da precisare che detta ipoteca grava su tutti gli immobili pignorati facenti parte dei lotti NN. 1 e 2 formati.

6. Pignoramento Immobiliare trascritto il 15.09.2023 al r.p. n.18355 a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS, e contro la OMISSIS per la piena proprietà relativamente agli immobili di cui alla lettera "A."), e contro OMISSIS per la piena proprietà relativamente a tutti gli immobili di cui alla lettera

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

“B.”). N.B.: Da precisare che detto pignoramento colpisce tutti gli immobili facenti parte dei lotti NN. 1 e 2 formati.

Vincoli derivanti da Censo, Livello o Usi Civici Il Comune di Città della Pieve non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; i terreni inseriti nel compendio immobiliare ricomprendente entrambi i lotti formati **NON** sono gravati da uso civico su terre private e **NON** sono gravati da Censo e Livello.

Previsione di Piano Regolatore - Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n°1952 del 09/02/2024 rilasciato dal Comune di Città della Pieve attesta che secondo il vigente P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del C.C. n. 5 del 28.01.2016, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni individuati nella planimetria allegata alla domanda per effetto del predetto PRG risultano così come certificate nel documento rilasciato (rif. All. 1/18 relazione di stima).

Agibilità

Per l'immobile distinto al Foglio 100 particella 301 è stata rilasciata Agibilità Prot. n.17024 del 09.12.2015 per attività agrituristica per l'immobile ubicato in Voc. San Donnino n.26 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve al Foglio 100 particella 301

Occupazione

Tutti i beni pignorati di pertinenza della OMISSIS risultano essere nella piena disponibilità della OMISSIS in virtù di Contratto di Locazione Ultrannovennale a rogito Dott. OMISSIS Notaio in OMISSIS del 02.03.2022 Rep. n.829/524 Registrato a OMISSIS in data 03.03.2022 al n.5120 serie 1T, Trascritto a OMISSIS in data 03.03.2022 al Part. n.4387

Nella fattispecie detto contratto fa riferimento a “RIPETIZIONE IN FORMA DI ATTO PUBBLICO

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

DI CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO ED INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO” con il quale la OMISSIS , in qualità di proprietaria, legalmente rappresentata dalla OMISSIS concedeva in affitto alla Società suddetta gli immobili pignorati ricompresi in toto nella presente procedura esecutiva.

All’art. 3 del contratto in questione la durata del contratto veniva fissata in anni venti con decorrenza dal 21.01.2022 e termine al 21.01.2042.

All’art. 4 il canone di affitto veniva concordemente stabilito in Euro 6.000,00/annui.

Relativamente al contratto a rogito Dott. OMISSIS del 02.03.2022 Rep. n.829/524 Registrato a OMISSIS in data 03.03.2022 al n.5120 serie 1T, Trascritto a OMISSIS in data 03.03.2022 al R.P. n. 4387, il CTU con valutazione di congruità del canone di locazione del 23.01.2025 ha dichiarato che lo stesso possa essere valutato come un canone “VILE” pertanto il contratto di locazione non è opponibile né alla procedura né al futuro aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE: occupato

VALORE DEL LOTTO: € 1.500.000,00

PREZZO BASE RIBASSATO: € 632.812,50

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): € 474.609,37

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00

LA VENDITA AVVERRA’ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

- Tutte le notizie e i dati relativi agli immobili indicati nel presente avviso di vendita sono desunti dalla perizia redatta dal Geom. Paolo Dragoni prodotta agli atti della procedura esecutiva, cui si rinvia per quanto riguarda l’esistenza di eventuali pesi e oneri gravanti a qualsiasi titolo sui beni stessi nonché per maggiori informazioni e dettagli, che l’offerente dovrà preventivamente consultare reperendola, unitamente all’ordinanza di vendita ed all’avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito internet www.astalegale.net.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

- Il Custode Giudiziario è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, tel. 075-5913525, C.F. GRGLLD41E22G478C, Pec: istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it mail: visite@ivgumbria.com La visita dell'immobile può essere prenotata anche mediante il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> cliccando sull'apposito tasto nella scheda di inserzione dell'immobile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- 2) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D. M. n. 32 del 26.02.2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.
- 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) www.spazioaste.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- 4) L'offerta, a pena d'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 12.00 del giorno precedente la celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Grazia e Giustizia.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente 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 ;

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/partita IVA, 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); all'offerta dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale e in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché allegata la fotocopia del suo documento di identità e del codice fiscale. Per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in aggiunta a quella dell'offerente.

- Se l'offerente è interdetto, e/o inabilitato, e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica unitamente alla copia del provvedimento di nomina; dovrà altresì essere allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, in aggiunta a quella dell'offerente;

- Se l'offerente agisce quale legale 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 giustifichi i poteri;

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

- Se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata copia, anche per immagine, della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita);
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché la riduzione sia nei limiti di 1/4;
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione**, salvo il minor tempo indicato dall'offerente stesso;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione 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;
- f) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali, nel qual caso dovrà essere allegata la relativa richiesta, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale andranno depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- g) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico bancario attestante il versamento dell'importo della

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

cauzione sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dalla legge;

i) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dalla legge;

l) L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia.

8) L'offerta dovrà essere munita di bollo da €. 16,00 da pagare con modalità telematica salvo i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

9) 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

10) La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto e andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita, acceso presso Banca Sella, **IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 intestato a ASTALEGALE.NET, con la seguente causale "Esecuzione immobiliare n. 15/2022 + 218/2023 Tribunale di Perugia – cauzione lotto ____"**.

11) A pena di inefficacia dell'offerta, la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto, l'offerta sarà considerata inammissibile.

12) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

13) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

15) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza e nel presente avviso di vendita.

16) 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 indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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 è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta è inferiore, nei limiti di un quarto 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 nel presente 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.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

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, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

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

17) 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.

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

19) 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.

20) 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

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

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.

21) 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 di 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.

22) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

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, nonché le modalità di versamento delle somme residue, sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, entro venti giorni dalla stessa. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c., pena la decadenza dell'aggiudicatario medesimo ai sensi del novellato primo comma dell'art. 587 c.p.c.

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.

23) Salvo quanto previsto al punto successivo, 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 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);

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

24) 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'art. 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.

25) 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 provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.;

26) Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

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

28) 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.

29) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina prevista dall'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.

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; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo 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) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, qualora l'aggiudicatario lo richieda, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

32) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

34) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto del provvedimento di nomina del 30.01.2025;

2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento.

35) Il Professionista delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

36) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

37) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale ordinario di Perugia, presso i siti internet <https://pvp.giustizia.it>, e www.astalegale.net, presso il Custode Giudiziario IVG tel. 075-5913525, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Carla Draghi, Via Piero della Francesca n.15 bis, previo appuntamento telefonico al numero 075.8522417.

Per ulteriori informazioni relative alla gara telematica e prenotare assistenza in merito, rivolgersi al numero 02-80030022 oppure all'indirizzo mail gara immobiliare@astalegale.net.

Avv. Carla Draghi
Via Piero della Francesca 15 bis
06012 Città di Castello (PG)
Tel/fax: 0758522417
Mail: carla.draghi@libero.it
Pec: carla.draghi@avvocatiperugiapec.it

38) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Città di Castello, lì 18 AGOSTO 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Carla Draghi