TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: **n. 134/11 R.G.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Giulia Busti**.

CREDITORE PROCEDENTE: **MAIOR SPV S.r.l.** e per essa **PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A.**

DEBITORE ESECUTATO: **NEW HOUSE S.r.l.**

PROFESSIONISTA DELEGATO: **Avv. Dario Tarantino**

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: **Abilio S.p.A.**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Dario Tarantino, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento emesso in data 24 giugno 2014 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Rana, sostituito dalla dott.ssa Lignani Giulia Maria, la quale a sua volta, il 26 giugno 2019, è stata sostituita dalla dott.ssa Lavanga, la quale, il 9 novembre 2021, è stata sostituita dalla Dott.ssa Elena Stramaccioni. Attualmente il G.E. è la dott.ssa Rosa Lavanga

AVVISA CHE

ai sensi degli artt. 571 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 offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

il giorno 29 gennaio 2027 ore 10.00, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile analiticamente descritto nella relazione peritale redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio **Ing. Luca Cirimbilli**, che può essere consultata e alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul:

LOTTO UNICO

(…) *diritti di piena proprietà della S.r.l. New House su ex fabbricato rurale con annessa corte circostante pertinenziale e piccola rata di terreno agricolo (a confine con la detta corte)* sito *in Marsciano – Fraz. Villanova s.n.c.*

DESCRIZIONE DEL LOTTO

(…) *Il tutto in fatiscente stato di manutenzione e conservazione (tetto e solaio al piano primo parzialmente crollati), elevatesi su due piani fuori terra, composto da n. 1 ex fondo e n. 1 ex stalla al piano terra; ex appartamento di abitazione al piano primo.*

Tale lotto è censito al N.C.E.U. del Comune di Marsciano al:

- foglio n. 38 part. n. 22 sub 1;

- foglio n. 38 part. n. 22 sub 2, Frazione Villanova s.n.c., P.T., Cat. C/6 Classe 1, Sup. 122 mq., Rendita Catastale € 121,47 (Piano terra edificio);

- foglio n. 38 part. n. 22 sub 3, Frazione Villanova s.n.c., P.T. -1, Cat. A/3, Classe 2, Vani 5,5, Rendita Catastale € 278,37 (Piano primo edificio e annesso in corpo di fabbrica staccato sulla corte);

- foglio n. 38 part. n. 342, qualità semi arbor, Classe 3, Sup. 600 mq., reddito dominicale € 2,79 ed agrario € 2,48 (rata di terreno agricolo);

- foglio n. 38 part. n. 22, qualità ente urbano, Sup. 1900 mq., senza reddito (area sedime fabbricato e corte circostante pertinenziale).

Confini: *con proprietà Sposini-Angelini, salvo altri.*

L'immobile, al momento della redazione della relazione peritale, risulta, non abitato/abbandonato da molti decenni.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nella perizia si legge:

a) Autorizzazioni edilizie

a seguito di accurate indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano è emerso che per la realizzazione dell'ex fabbricato rurale e del relativo annesso non sono stati rilasciati permessi a costruire in quanto realizzati in epoche remote ovvero prima dell'anno 1967.

b) Agibilità/abitabilità

Anche per quanto riguarda l'agibilità vale quanto detto per le autorizzazioni edilizie.

c) Destinazione urbanistica del terreno

La corte e la rata di terreno, posta a confine con la stessa, oggetto di valutazione, nel vigente P.R.G. del Comune di Marsciano risultano insistere, come meglio in dettaglio indicato nell'estratto di P.R.G. che si allega (Vedi Estratto di P.R.G. All. n. 10).

Più in particolare l'immobile, ubicato all'interno della TAVOLA 4 NORD del P.R.G., ricade in "Zona Agricola di Particolare Interesse Agricolo ". Pertanto, poiché il Comune di Marsciano non ha una normativa specifica di settore, si fa riferimento alla L.R.11/2005 la quale offre la possibilità edificatoria in ampliamento di 100 mq. di S.U.C.: inoltre anche con riferimento all'Art.41 del N.T.A. Parte Strutturale si può richiedere il cambio di destinazione d'uso del Piano Terra. Per quanto concerne l'annesso in corpo di fabbrica staccato sulla corte, poiché lo steso e/o i suoi ruderi non sono più presenti la sua possibilità

edificatoria non è più utilizzabile.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.

Nella perizia si legge: […] Da un attento esame dei certificati ipotecari ventennali depositati nei fascicoli dell'esecuzione, risultavano - si legge nella perizia a carico della soc. New House(esecutata) e gravanti sui beni oggetto di esecuzione, le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni:

*a) **ipoteca volontaria** di Euro 330.000,00 iscritta a Perugia il 7 Aprile 2004 al N.2.530 di formalità a favore di BANCA POPOLARE DI TODI S.P.A. con sede in Todi (PG) e contro la società NEW HOUSE S.r.l. a garanzia di un mutuo di Euro 220.000,00 da rimborsare in mesi 144 (grava sulle particelle in oggetto);*

*b) **verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Perugia in data 25 Marzo 2011 al Rep. n. 1126 e trascritto a Perugia in data 13 aprile 2011 al n. 6.246 di formalità a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi e contro la Società NEW HOUSE S.r.l. (grava sulle particelle in oggetto).*

A seguito dell'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei RR II di Perugia lo scrivente riferisce che a nome ed a carico della Soc. New House S.r.l. (esecutata) e gravanti sui beni oggetto di esecuzione, alla data del 20 Marzo 2012, non risultavano ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle in precedenza indicate.

* * *

Valore stimato del lotto: € 110.000,00

Prezzo base: € 26.103,00

Offerta minima: € 19.577,25

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.

2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15i del D.M. n. 32 del 06.02.2015 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 **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 - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015. Nel caso in cui l'offerente non corrisponda al presentatore dell'offerta, dovrà essere allegata procura rilasciata dal primo in favore del secondo tanto alla eventuale firma quanto alla presentazione dell'offerta.

5) L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad **€ 16.00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, accedendo al sito **pst.giustizia.it** tramite il servizio

“pagamento di bolli digitali”, con carta di credito o bonifico bancario.

6) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell’offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell’asta (**28 gennaio 2027**) 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.**

Pertanto:

- l'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

- una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica;

- onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato, poichè non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta;

- le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

7) 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..

8) L'offerta dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) se l'offerente è persona fisica, dovranno essere indicati 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 sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato**, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto, 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. **Se l'offerta è formulata da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura , redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine,

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 ¼; d)** l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo; **e)** l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia; **f)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione. **g)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

9) 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'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

10) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore della vendita telematica - IBAN: IT19R0339512900052001112666 intestato a Abilio S.p.a., specificando nella **causale del bonifico "Tribunale di Perugia R.G. n. 134/2011 - lotto unico - versamento cauzione"**.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto (allegando ricevuta di versamento) già al momento del deposito dell'offerta; l**a cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**.

La cauzione versata verrà:

- trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata

in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento.

- trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario.

- restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da parte del professionista o del gestore della vendita.In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

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) SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

a) APERTURA BUSTE, ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

- Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte telematiche presentate, aprirà le buste ed esaminerà le offerte nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, utilizzando il portale del gestore della vendita.

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

- 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 (**www.venditegiudiziarieitalia.it**).

Per qualsiasi informazione e/o chiarimento gli offerenti possono inviare una email - info@abilio.com, in alternativa possono contattare il gestore

(dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) al numero 0546.1915197.

b) SVOLGIMENTO DELLA GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI IN CASO DI GARA.

Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come segue.

IN CASO DI OFFERTA UNICA: Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base si opera come segue:

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

creditore;

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

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE: Qualora per l'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, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 (dieci) minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori 10 (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.

c) AGGIUDICAZIONE

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

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

- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata

adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, 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

12) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

13) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

14) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare

ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura, il cui IBAN verrà comunicato dal delegato. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

16) SPESE

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 delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine da costui indicato per il saldo prezzo (in mancanza, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione), mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

17) SALDO PREZZO E SPESE

Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese - anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. - dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta;

- il saldo prezzo e le spese, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

- nel caso in cui il creditore procedente è un istituto di credito che ha concesso un finanziamento fondiario ex art. 41 TUB, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, potrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo, il cui importo verrà comunicato dal delegato, a mezzo bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo-prezzo, comprensivo delle spese di cui all'articolo successivo, sul c/c della procedura. L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs. N. 385/93);

- 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;

- 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) ULTERIORI PRECISAZIONI

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;

- 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;

- 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, essendo cura degli

offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- l'immobile è 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..

- 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;

- ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15.10.2015 n. 227;

- le disposizioni delle leggi n. 47/1985, n. 724/94 e n. 326/03 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa;

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia

(**portalevenditepubbliche.giustizia.it**) e sul siti internet della società incaricata per la pubblicità (www.astalegale.net, www.tribunale.perugia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it);

- 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.

19) PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia - in tempo utile - per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopraindicato 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.

- pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia - sito internet, presso il professionista delegato Avv. Dario Tarantino (Studio in Via Romeo Gallenga n. 82 - Tel: 075/8674907).

Perugia, 26 novembre 2026

Professionista delegato

Avv. Dario Tarantino