

# TRIBUNALE DI PERUGIA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Esecuzione Immobiliare **R.G.E.I. n. 121.2023**  
Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Elena Stramaccioni**  
Professionista Delegato: **avv. Samuel Fedele**  
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia**  
Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net**

## I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avv. Samuel Fedele** Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 14.03.2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, dott.ssa Elena Stramaccioni,

### RENDE NOTO

- che il giorno

**10 settembre 2024, alle ore 15.00**

presso il proprio studio in Città di Castello (PG), alla via Francesco Pierucci snc - 06012, si procederà alla vendita **senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato;

- che 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 l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015;

- che saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

\* \* \*

### LOTTO UNO - BENE A

Diritti di piena ed esclusiva proprietà (100/100) su appartamento sito in Passignano sul Trasimeno, alla via della Mietitura, posto al piano terreno e primo costituito da soggiorno, cucina, camera e bagno al piano terreno e, mediante scala interna, si accede al piano primo con tre camere, doppi servizi e tre terrazzi; oltre a box auto al piano terreno. nel quale è stato ricavato un piccolo bagno e nel sottoscala un piccolo ufficio.

Il tutto distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Passignano sul Trasimeno foglio n. 41,**

- **particella n. 1655, sub. 3**, categoria C/6, classe 5, superficie 27, rendita € 83,67;
- **particella n. 1655, sub. 4**, categoria A/3, classe 5, superficie 173, rendita € 522,91;

I confini sono: mappale 1518, via della Mietitura, mappale 1022, salvo altri.

- Gravami non eliminabili dalla procedura: nessuno.

- Regolarità urbanistica e/o catastale: alcuni divisori interni sono difformi da quanto rappresentato sugli elaborati grafici facilmente sanabili con un accertamento di conformità di cui all'art. 154 della L.R. n. 1 del 2015.

- Stato di occupazione dell'immobile: occupato senza titolo opponibile alla procedura.

**LOTTO UNO - BENE A: prezzo base d'asta € 176.000,00**

**Offerta minima: 75% prezzo base d'asta.**

\* \* \*

### LOTTO DUE - BENE B

Diritti di piena ed esclusiva proprietà (100/100) su appartamento sito in Passignano sul Trasimeno, alla via della Mietitura, posto al primo avente accesso da scala comune, costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e n. 3 terrazzi.

Il tutto distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Passignano sul Trasimeno foglio n. 41,**

- **particella n. 1655, sub. 8**, categoria A/3, classe 5, superficie 75, rendita € 278,89;

I confini sono: mappale 1518, via della Mietitura, mappale 1022, salvo altri.

- Gravami non eliminabili dalla procedura: Nessuno.

- Regolarità urbanistica e/o catastale: alcuni divisori interni sono difformi da quanto rappresentato sugli elaborati grafici facilmente sanabili con un accertamento di conformità di cui all'art. 154 della L.R. n. 1 del 2015.

- Stato di occupazione dell'immobile: occupato senza titolo opponibile alla procedura.

**LOTTO DUE - BENE B: Al prezzo base di € 76.500,00**

**Offerta minima: 75% prezzo base d'asta.**

I beni immobili suddetti saranno posti in vendita alle seguenti condizioni:

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00 del giorno antecedente alla data fissata per la vendita ed esclusivamente in via telematica** all'interno del portale "<https://pvp.giustizia.it/pvp/>" seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

2. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15i del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 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/>.

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>.

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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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

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

4. L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**ricordando che 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del Professionista Delegato alle vendite;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- **l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti del 75%**;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione** (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo stabilito nell'ordinanza di vendita;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

5. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad € 16,00); il presentatore di norma deve procedere al pagamento del bollo digitale (effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp)); tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegherà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.

#### **Versamento della cauzione**

6. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una **cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

IBAN: IT 75 A032 6822 3000 5213 6399 670

INTESTATARIO: ASTALEGALE.NET s.p.a.

CAUSALE: "Tribunale Perugia R.G.E.I. n. 121.2023, LOTTO ..., versamento cauzione"

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari sul conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione.

#### **Assistenza**

7. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il *call-center* al numero 848.780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

8. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso** al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

#### **APERTURA DELLE BUSTE**

9. L'apertura delle buste avverrà il **giorno 10 settembre 2024 alle ore 15.00**.

#### **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

10. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

10.1. il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

10.2. il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche 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.

#### **11. In caso di offerta unica nel corso del primo esperimento di vendita:**

11.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;

11.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

11.2.1. 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), purché specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;

11.2.2. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra

una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore; 11.2.3. il bene è aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non sussistano specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.

**12. In caso di offerta unica nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo:**

- 12.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
- 12.2. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
  - 12.2.1. se un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - 12.2.2. se nessun creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**13. In caso di pluralità di offerte:**

- 13.1 Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà a gara** tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
- 13.2 La gara, che si svolgerà con **modalità asincrona, avrà durata di 72 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

14. Durante il periodo della gara, **ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento**, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:

- € 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a 15.000,00;
- € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;
- € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;
- € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;
- € 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

15. 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 ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 90 minuti).

16. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se scadente 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 seguenti disposizioni:

- a) 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;
- b) se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti 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.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

17. 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.

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 Professionista Delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando 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 Professionista Delegato, **nei cinque**

**giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

21. **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento** degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene (anche IVA se dovuta) nonché dei compensi spettanti al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà, immediatamente dopo l'aggiudicazione, comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare, unitamente al saldo prezzo, per gli oneri tributari e le spese dell'attività del Professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue; **tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. 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.

22. Il **saldo del prezzo** di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), degli oneri tributari 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 su corrente intestato alla procedura esecutiva acceso presso l'istituto bancario Unicredit spa Corso Vannucci Perugia, in virtù di convenzione stipulata con il Tribunale di Perugia, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato.

23. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

24. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

25. 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

26. 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.

27. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

28. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

29. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

30. La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

#### ULTERIORI PRECISAZIONI

31. 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.

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

in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

33. 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.

34. 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; si invita, inoltre, gli offerenti a visionare l'elaborato peritale dal quale poter rilevare l'eventuale esistenza di ulteriori gravami non eliminabili dalla procedura.

35. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato; 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.

36. **Gli oneri fiscali** derivanti dalla vendita **saranno a carico dell'aggiudicatario.**

37. **Sono a carico dell'aggiudicatario** gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art.6 D.Lgs. 311/06 ( D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.

38. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di

vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

39. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

40. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato **avv. Samuel Fedele** presso il suo studio sito in Città di Castello (PG), alla via Francesco Pierucci snc - 06012.

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA**

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

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

- **pubblicità internet** ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, 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 salvo diverso provvedimento.

42. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'esecuzione; nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di esame delle offerte telematiche pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

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

44. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità *on line*; maggiori informazioni possono inoltre essere fornite a chiunque vi abbia interesse da:

- Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia;

- Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia** (e-mail: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com)) - tel. 075.5913525;

- Professionista Delegato: **avv. Samuel Fedele** (e-mail: [avv.samuelefedele@gmail.com](mailto:avv.samuelefedele@gmail.com)) - [www.fedelegal.com](http://www.fedelegal.com).

45. **Per visionare l'immobile** dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto “Prenotazione visita immobile”.

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

Città di Castello, lì 6 giugno 2024

*Il Professionista Delegato*

**avv. Samuel Fedele**