

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.E. Imm. 31/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa SARA FIORONI

Professionista delegato: Avv. BENEDETTA SCIARRA

Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA

Gestore: RICCO GIUSEPPE & C. S.p.a.

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Benedetta Sciarra (C.F. SCRBDT86D70A475O) con studio in Perugia, Via Santa Lucia n. 7, tel. 0755735021/3392038593, e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it, PEC benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it, nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., giusta delega - ordinanza del 8.10.2024 depositata in cancelleria in pari data - del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia al compimento delle operazioni di vendita e della formazione del progetto di distribuzione nella procedura di cui in epigrafe

AVVISA

che il giorno 3 ottobre 2025 alle ore 16:00 presso il suo studio in Perugia via Santa Lucia n. 7 **procederà tramite il gestore RICCO GIUSEPPE & C. S.p.a. a mezzo del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. con modalità telematica asincrona ex articolo 24 D.M. n. 32 del 2015 dei beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nella relazione di stima in atti, nel rispetto della normativa di cui all'art. 569 e ss c.p.c. e dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.**

* * * * *

NOTIZIE RELATIVE AI COMPENDI PIGNORATI

* * * * *

LOTTO 1

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

Valore di stima perizia: euro 26.600,00 (ventiseimilaseicento/00)

Prezzo base d'asta: euro 19.950,00 (diciannovemilanovecentocinquanta/00)

Offerta minima: euro 14.962,50 (quattordicimilanovecentosessantadue/50) pari al 75% del prezzo base d'asta

Rilancio minimo di gara: euro 500,00 (cinquecento/00)

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Diritto di piena proprietà su garage della superficie catastale di mq 40 (38 mq superficie netta), ubicato in Assisi (PG) località Santa Maria degli Angeli Via Antonio Fogazzaro snc, posto al primo piano sottostrada facente parte di un più ampio edificio condominiale e comprensivo dei relativi diritti condominiali pro quota.

In particolare, garage composto da monolocale di forma rettangolare con accesso da via Antonio Fogazzaro, tramite rampa e corsia condominiale, confina con corsia condominiale, garage subalterno 95, terrapieno su due lati, salvo altri.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 1

Il compendio pignorato di cui al lotto 1 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi come segue:

Foglio 123 Part. 326 Sub. 94 Cat. C/6 classe 2 Consistenza 40 mq Rendita catastale Euro 140,48 (Garage);

i proporzionali diritti pro quota sulle parti condominiali sono censiti al Catasto fabbricati del Comune di Assisi (PG) come segue:

Foglio 123 Part. 326 Sub 1, bene comune non censibile (corte, rampa e corsie accesso garage);

Foglio 123 Part. 326 Sub 2, bene comune non censibile (ingresso, vano scala, ripostiglio, contatori gas-enel, locale macchine);

Foglio 123 Part. 326 Sub 4, bene comune non censibile (locale autoclave);

Foglio 123 Part. 326 Sub 5, bene comune non censibile (riserva serbatoio idrico)

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto del lotto 1, alla data della perizia, risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Architetto Giovanni Domenico Serafini che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it> -

Non ci sono servitù attive e/o passive tranne quelle usuali per il passaggio degli impianti tecnologici e di utilizzo delle parti comuni.

Per i vincoli ed oneri giuridici si rinvia all'atto di provenienza trascritto a Perugia il 10.06.2010 al n. 9399 di registro particolare (si vd Quadro D della nota di trascrizione allegata alla perizia) e alla perizia.

PRELAZIONE ARTISTICA

Si precisa che dalla relazione di stima, alla quale in ogni caso si rinvia, non si rinvencono prelaioni artistiche ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 2004 e della L. n. 1089 del 1939.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il condominio è retto dal regolamento allegato all'atto a rogito Paolo Biavati Notaio in Perugia in data 28.12.1995 rep. n. 260775 registrato a Perugia il 16.1.1996 al n. 627 e trascritto a Perugia il 5.1.1996 al n. 1497 di formalità, come evidenziato in perizia.

Con riferimento al condominio risultano le seguenti posizioni, per il cui esame si rinvia alla perizia, e precisamente:

SALDO CONTABILE ANNO 2023 - CONSUNTIVO

LOTTO N.1 debito € 355,75

SALDO CONTABILE ANNO 2024 - PREVENTIVO

LOTTO N.1 debito € 155,42

DELIBERA 22.03.2024 CREAZIONE FONDO LAVORI STRAORDINARI

LOTTO N.1 debito € 292,00

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Architetto Giovanni Domenico Serafini che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it> -

Dalle verifiche effettuate dal perito presso il Comune di Assisi è emersa la seguente documentazione:

- C.E. n.127 del 28.03.1994
- C.E. n.120 del 21.03.1996, variante in corso d'opera;

La porzione di edificio condominiale, ove sono ubicati i locali in oggetto, è stata dichiarata abitabile ed è stata rilasciata la seguente autorizzazione n.121/97 dell'8.3.2003.

DISPONIBILITÀ DEL BENE E VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto, escluso il debitore, hanno diritto di esaminare i beni in vendita senza impegno, previo appuntamento.

La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode (IVG di Perugia, Via A. Biagini n. 5 Ponte Felcino - 06134 PERUGIA (PG) Tel. 0755913525, e-mail: visite@ivgumbria.com).

La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

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".

* * * * *

LOTTO 2

Valore di stima perizia: euro 26.600,00 (ventiseimilaseicento/00)

Prezzo base d'asta: euro 19.950,00 (diciannovemilanovecentocinquanta/00)

Offerta minima: euro 14.962,50 (quattordicimilanovecentosessantadue/50) pari al 75% del prezzo base d'asta

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

Rilancio minimo di gara: euro 500,00 (cinquecento/00)

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Diritto di piena proprietà su garage della superficie di mq 40 (38 mq superficie netta), ubicato in Assisi (PG) località Santa Maria degli Angeli Via Antonio Fogazzaro snc, posto al primo piano sottostrada facente parte di un più ampio edificio condominiale e comprensivo dei relativi diritti condominiali pro quota.

In particolare, garage composto da monolocale di forma rettangolare con accesso da via Antonio Fogazzaro, tramite rampa e corsia condominiale, confina con corsia condominiale, garage subalterni 100 e 98, terrapieno su un lato, salvo altri.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO 2

Il compendio pignorato di cui al lotto 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi come segue:

Foglio 123 Part. 326 Sub 99 Cat. C/6 classe 2 Consistenza 40 mq rendita catastale euro 140,48

I proporzionali diritti pro quota sulle parti condominiali sono censiti al Catasto fabbricati del Comune di Assisi (PG) come segue:

Foglio 123 Part. 326 Sub 1, bene comune non censibile (corte, rampa e corsie accesso garage);

Foglio 123 Part. 326 Sub 2, bene comune non censibile (ingresso, vano scala, ripostiglio, contatori gas-enel, locale macchine)

Foglio 123 Part. 326 Sub 4, bene comune non censibile (locale autoclave);

Foglio 123 Part. 326 Sub 5, bene comune non censibile (riserva serbatoio idrico).

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto del lotto 1, alla data della perizia, risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Architetto Giovanni Domenico Serafini che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it> -

Non ci sono servitù attive e/o passive tranne quelle usuali per il passaggio degli impianti tecnologici e di utilizzo delle parti comuni.

Per i vincoli ed oneri giuridici si rinvia all'atto di provenienza trascritto a Perugia il 10.06.2010 al n. 9399 di registro particolare (si vd Quadro D della nota di trascrizione allegata alla perizia) e alla perizia.

PRELAZIONE ARTISTICA

Si precisa che dalla relazione di stima, alla quale in ogni caso si rinvia, non si emergono prelezioni artistiche ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e s.m.i. e della L. n. 1089 del 1939

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il condominio è retto dal regolamento allegato all'atto a rogito Paolo Biavati Notaio in Perugia in data 28.12.1995 rep. n. 260775 registrato a Perugia il 16.1.1996 al n. 627 e trascritto a Perugia il 5.1.1996 al n. 1497 di formalità, come evidenziato in perizia.

Con riferimento al condominio risultano le seguenti posizioni, per il cui esame si rinvia alla perizia, e precisamente:

SALDO CONTABILE ANNO 2023 - CONSUNTIVO

LOTTO N.2 debito € 356,35

SALDO CONTABILE ANNO 2024 - PREVENTIVO

LOTTO N.2 debito € 155,69

DELIBERA 22.03.2024 CREAZIONE FONDO LAVORI STRAORDINARI

LOTTO N.2 debito € 292,50

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Architetto Giovanni Domenico Serafini che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it> -

Dalle verifiche effettuate dal perito presso il Comune di Assisi è emersa la seguente

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

documentazione:

- C.E. n.127 del 28.03.1994
- C.E. n.120 del 21.03.1996, variante in corso d'opera;

La porzione di edificio condominiale, ove sono ubicati i locali in oggetto, è stata dichiarata abitabile ed è stata rilasciata la seguente autorizzazione n.121/97 dell'8.3.2003.

DISPONIBILITÀ DEL BENE E VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto, escluso il debitore, hanno diritto di esaminare i beni in vendita senza impegno, previo appuntamento.

La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode (IVG di Perugia, Via A. Biagini n. 5 Ponte Felcino - 06134 PERUGIA (PG) Tel. 0755913525, e-mail: visite@ivgumbria.com).

La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

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".

* * * * *

Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss c.p.c., nonché ai sensi dell'ordinanza di delega del 8.10.2024 RGE 31/2024 allegata che qui si intende comunque interamente richiamata per cui in caso di conflitto tra l'avviso e la delega prevale quest'ultima a tutti gli effetti, alle seguenti condizioni.

* * * * *

REGIME DELLA VENDITA

- a) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche con riferimento a quanto disposto dalla L. n. 47 del 1985 e dal D.P.R n. 380 del 2001), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, con le parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.
- b) La vendita è a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.
- c) Si tratta di vendita forzata per cui non è soggetta alle norme concernenti la garanzia

per vizi o per 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 norme di 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 e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto in sede di valutazione dei beni.

- d) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e 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 di 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.
- f) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.
- g) In caso di prelazione artistica ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 2004, 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. n. 42 del 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, comma 4, del D. Lgs. n. 42 del 2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che la stessa sia stata esercitata. 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.

- h) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 40 della L. n. 47 del 1985 e 46 del D.P.R. n. 380 del 2001, purché presenti domanda per il titolo in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- i) Gli oneri fiscali, 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.
- j) Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
- k) Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza od eleggere domicilio

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

nel Comune ove ha sede il Tribunale e in mancanza le comunicazione verranno fatte presso la cancelleria.

- l) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità *on-line*.
- m) Maggiori informazioni, anche relative al soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla cancelleria a chiunque ne abbia interesse.
- n) Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

L'asta è fissata per il giorno 3 ottobre 2025 alle ore 16:00

Il termine per la presentazione delle offerte è il giorno 2 ottobre 2025 alle ore 12:00

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Si precisa che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

L'offerta di acquisto presentata nella vendita senza incanto e' irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che qui si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta, pertanto, una volta proposta non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

* * * * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

<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 - 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 del 2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta, con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata del lunedì) mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - personalmente ovvero a mezzo procuratore legale, speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta); il procuratore legale (avvocato) potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 579, ultimo comma, e 583 c.p.c.

* * * * *

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA AD INTEGRAZIONE DEL DECRETO

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, quanto segue:

1) CON RIFERIMENTO ALL'OFFERENTE:

- a) per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o p.iva, residenza, domicilio del soggetto offerente (non sarà possibile intestare l'immobile

a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), nonché il proprio recapito telefonico; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 2015 (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*);

b) se l'offerente è persona fisica dovrà altresì indicare il proprio stato civile e qualora coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

d) se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore, curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione dell'Autorità competente per legge;

c) in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale amministratore e legale rappresentante di una società deve essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita);

d) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

e) se l'offerta è formulata da più offerenti, che partecipano per 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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

2) CON RIFERIMENTO ALLA PROCEDURA:

- a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) l'indicazione del referente della procedura;
- d) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

3) CON RIFERIMENTO AL BENE IN VENDITA:

- a) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene comprensiva dei dati catastali;
- b) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- c) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
- d) **espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima** e di accettare, senza riserve e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati; 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.
- e) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al gestore della vendita alle seguenti coordinate bancarie IBAN: **IT78H0344003006000000001068 presso Banco Desio Beneficiario Ricco Giuseppe & C. Spa** specificando nella causale del bonifico **"Avv. Benedetta Sciarra asta 3 ottobre 2025 ore 16 - versamento cauzione – n. Lotto"**, indicando il numero del lotto per il quale si intende formulare l'offerta. La

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

- f) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- g) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'articolo 12 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo decreto, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando. Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'articolo 12 comma 4 e dell'articolo 13 del D.D.M. 21/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'articolo 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015;
- i) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

* * * * *

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- a) copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, ovvero se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest'ultimo;
- b) se l'offerta è presentata da un procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- c) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne, o interdetto o inabilitato, o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;

e) se il soggetto offerente è una società o altra persona giuridica, il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;

f) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

h) la richiesta 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;

i) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul c/c della procedura intestato al gestore della vendita alle seguenti coordinate IBAN **IT78H0344003006000000001068 presso Banco Desio Beneficiario Ricco Giuseppe & C. Spa** specificando nella causale del bonifico "**Avv. Benedetta Sciarra asta 3 ottobre 2025 ore 16 - versamento cauzione – n. Lotto**" indicando il numero del lotto per il quale si intende formulare l'offerta, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi della procedura di mutuo per il versamento del saldo prezzo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'articolo 585 del codice di procedura civile (meglio precisato sotto).

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Perugia o eleggere il proprio domicilio in Perugia. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.

* * * * *

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente per la procedura intestato al gestore della vendita alle seguenti coordinate IBAN: IT78H0344003006000000001068 presso Banco Desio Beneficiario Ricco Giuseppe & C. Spa** specificando nella causale del bonifico **"Avv. Benedetta Sciarra asta 3 ottobre 2025 ore 16 - versamento cauzione – n. Lotto"** indicando il numero del lotto per il quale si intende formulare l'offerta.

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

Qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Confermata l'offerta, sarà generata l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato 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.

Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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 della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta, da eseguirsi nel termine di sette giorni lavorativi, con la

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

precisazione che – nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci.

* * * * *

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> accedendo alla stessa con le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica (data e orario sopra indicati) alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Il professionista Delegato - verificata la regolarità delle offerte e dei documenti allegati onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta - darà inizio alle operazioni di vendita.

Sarà dichiarata **inefficace o inammissibile**, l'offerta pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso e alla ordinanza del Giudice dell'Esecuzione. Sarà considerata **inefficace** l'offerta pervenuta oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso (con estratto dell'invito inviato loro via SMS). **L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.**

Si precisa che:

- **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si**

collegli al portale il giorno fissato per la vendita.

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'articolo 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio di mail PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal professionista delegato;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o comunicati, ai sensi dell'articolo 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, prevista documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione della offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- prenderà atto e esaminerà le offerte presentate, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;
- verificherà la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, dichiarando inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza o comunque pervenute tardivamente.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

* * * * *

PRESENTAZIONE DI UN'UNICA OFFERTA

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al "valore d'asta/prezzo base di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente.

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 una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al GE, anche in presenza di istanze di assegnazione, di valutare 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.

* * * * *

PRESENTAZIONE DI PIÙ OFFERTE VALIDE:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla **gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

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

inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il professionista delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

* * * * *

AGGIUDICAZIONE:

Per il caso di presentazione di un'unica offerta, il lotto verrà aggiudicato secondo le disposizioni sopra riportate.

Per il caso di presentazione di più offerte valide, all'esito della gara asincrona, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

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.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio, (l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato), ponendo l'offerta più alta come base d'asta.
Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

Delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, termine per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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.

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 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.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale sottoscritto dal delegato e contenente le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di

trasferimento.

* * * * *

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE:

1) Spese di aggiudicazione:

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si avverte che 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, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

2) Termine saldo prezzo:

Salvo quanto previsto nel caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* (come specificato nel prosieguo), **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 bancario i cui estremi, e in particolare **l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.**

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

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

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

informazioni prescritte dall'art. 22 del D.lgs n. 231 del 2007 (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).

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Professionista Delegato restituirà gli atti al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione.

3) Mutuo ipotecario:

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

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

4) Assunzione del debito:

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del delegato, 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. (artt. 508 e 585 c.p.c.)

5) Credito fondiario

In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario il professionista delegato - appena ricevuto il saldo prezzo, verificata la formulazione tempestiva dell'istanza entro l'udienza *ex art. 569 c.p.c.* e il deposito della nota riepilogativa del credito entro il termine di venti giorni dall'aggiudicazione - provvederà a versare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto stesso per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; al creditore fondiario non può 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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. n. 385 del 1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

* * * * *

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Previo verifica del corretto ed integrale versamento del saldo prezzo e delle spese di

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

vendita, l'effetto traslativo si produrrà al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto dal D.lgs n. 42 del 2004.

A seguito dell'efficacia traslativa del decreto di trasferimento l'aggiudicatario verrà immesso nel possesso giuridico dell'immobile e da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il Professionista delegato provvederà ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami.

Il Professionista delegato provvederà altresì:

- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.
- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura.

* * * * *

PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'avviso sul portale del Ministero della Giustizia in un'area

Avv. Benedetta Sciarra
via Santa Lucia n. 7 - 06121 PERUGIA
e-mail: benedettasciarra@debellissciarra.it
pec: benedetta.sciarra@avvocatiperugiapec.it
Tel. 0755735021--3392038593

pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. così come indicato dal G.E.

- 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.

Si precisa che i dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente procedura saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali. In particolare, si precisa altresì che il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali "Pubblicità dei dati dei debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita**
Avv. Benedetta Sciarra al seguente recapito: tel.: 0755735021 oppure l'Istituto Vendite
Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde:
075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo:
ivg@ivgumbria.com.

Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni di legge.

Perugia, lì 2 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Benedetta Sciarra
