

TRIBUNALE DI PERUGIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare RGE n. 298/2023

Promossa da
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.
contro
omissis

<i>Giudice dell'Esecuzione:</i>	Dott.ssa Sara Fioroni
<i>Professionista Delegato:</i>	Dott.ssa Gaia Bianchini
<i>Gestore della vendita telematica:</i>	RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.
<i>Custode Giudiziario:</i>	Istituto Vendite Giudiziarie Perugia

La sottoscritta Gaia Bianchini, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa in data 17/04/2025 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliare Dott.ssa Sara Fioroni nella procedura esecutiva R.G.E. n. 298/2023 promossa AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., contro *omissis*

AVVISA

che il **giorno 14/11/2025** alle **ore 10.00**

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, con gara in caso di più offerenti.

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.

Sarà posto in vendita il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà pari all'intero facenti capo al soggetto esecutato sulle porzioni Foglio 18 - Part. 615 Sub. 9 e Sub. 23 e relativi BCNC e diritti di proprietà piena pari a 46/3000 sull'area urbana destinata a piazzale Foglio 18 - Part. 618.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Immobile ad uso abitativo ed un box auto, posti in Comune di Bettona, Frazione Passaggio, Via della Madonnina n. 21, oltre alle porzioni immobiliari definite comuni.

L'appartamento è posto al secondo piano ed è composto da soggiorno con angolo cucina che affaccia su un piccolo balcone, corridoio, due camere, due bagni. Il box auto è posto al piano interrato.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 18, Particella 615, Sub. 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq., Superficie Catastale tot. mq. 27, Piano S1, Rendita € 39,66.
- Foglio 18, Particella 615, Sub. 23, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale tot. mq. 75, Piano 2, Rendita € 371,85.

Il tutto con diritti proporzionali sull'area di sedime dello stesso e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C.

I beni comuni non censibili afferenti l'immobile sono i seguenti:

- Foglio 18, Particella 615, Sub. 12 (corsia dei box al piano S1).
- Foglio 18, Particella 615, Sub. 30 (vano scale-ingresso-vano ascensore ai piani S1-T-1-2-3).

Per quanto riguarda il piazzale condominiale antistante al fabbricato esso viene indicato come bene

comune ma in realtà catastalmente è costituito da un'area urbana così individuata:

- Foglio 18, Particella 618, Categoria F/1, Consistenza 1.859 mq., Piano T.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: non rilevati.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: l'immobile è occupato dall'esecutato e della sua famiglia.

CONDOMINIO: l'immobile fa parte di un condominio regolarmente costituito. Sono previsti oneri condominiali. Si rimanda alla perizia del Ctu Geom. Cecera in relazione all'ammontare delle spese condominiali non corrisposte dall'esecutato.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: Euro 60.300,00 (sessantamilatrecentoeuro/00)

PREZZO BASE: Euro 60.300,00 (sessantamilatrecentoeuro/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 45.225,00

RILANCIO: Euro 1.800,00

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (E-mail: ivg@ivgumbria.com - Tel. 075.5913525)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. L'offerta telematica dovrà risultare **depositata** entro le **ore 12:00** del **giorno 13/11/2025** esclusivamente in via telematica.
2. Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 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 <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della Vendita Telematica RICCO GIUSEPPE & C S.p.A.** tramite il proprio sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.
4. 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>.
5. La società **RICCO GIUSEPPE & C S.p.A.** gestirà la vendita tramite piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.
6. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.
7. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
8. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà **essere sottoscritta digitalmente** - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.
9. 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, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
10. Ai sensi dall'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica, può essere presentata unicamente dall'offerente:
 - personalmente;
 - oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai

sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

11. Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (gestito dalla società RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.). Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.
12. L'offerta telematica dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito nel Decreto:
 - 12.1. 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 è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - 12.2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 12.3. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - 12.4. il pagamento del **prezzo** e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine **di giorni 120 dalla data di aggiudicazione**, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
 - 12.5. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - 12.6. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - 12.7. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - 12.8. la descrizione del bene;
 - 12.9. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 12.10. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
 - 12.11. l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 12.12. 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);
 - 12.13. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
 - 12.14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - 12.15. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
 - 12.16. l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.
13. Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- 13.1. copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
 - 13.2. copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;
 - 13.3. copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;
 - 13.4. copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
 - 13.5. per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare unitamente copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
 - 13.6. per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente o 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;
 - 13.7. per le offerte presentate per conto di 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;
 - 13.8. quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Si applicano in ogni caso le disposizioni contenute negli articoli 12, 13 e 14 del D.M. n. 32 del 26/02/2015
14. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, di seguito indicato:
- IBAN IT 78 H 03440 03006 000000001068
- INTESTATARIO: Ricco Giuseppe & C S.p.A. c/o Banco Desio S.p.A.
- CAUSALE: "Esecuzione Immobiliare n. 298/2023 - Tribunale di Perugia, cauzione lotto unico"
- La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, **dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta**; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.
15. L'offerta telematica va presentata in **bollo da € 16,00** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia.
16. 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 esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

17. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- 17.1. 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;
 - 17.2. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nel presente avviso di vendita;
 - 17.3. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche darà inizio alle operazioni di vendita;
 - 17.4. gli offerenti parteciperanno **telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale saranno 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.

18. In caso di offerta unica:

- 18.1. 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;
- 18.2. nel corso del **primo esperimento** di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
 - 18.2.1. qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
 - 18.2.2. 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;
 - 18.2.3. qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;
- 18.3. nel corso degli **esperimenti di vendita successivi al primo**, qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
 - 18.3.1. qualora un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
 - 18.3.2. qualora nessun creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

19. In caso di pluralità di offerte per l'acquisito del medesimo bene, 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.

20. 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**.

21. 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.

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

- 22.1. quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene sarà senz'altro aggiudicato;
- 22.2. 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 sarà assegnato al creditore;
- 22.3. se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONI DI VENDITA

23. 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.

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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
26. 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, 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.
27. 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.
28. 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 professionista 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.
29. Salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il **termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).
30. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:
- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
 - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
 - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del

20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

31. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.
32. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento** con concessione di **ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.
In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
33. 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

34. 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.
35. 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.
36. 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.
37. 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.

38. 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.
39. 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.
40. 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; qualora l'aggiudicatario lo richieda, 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.
41. Gli **oneri fiscali** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'aggiudicatario**.
42. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
43. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio sito in **Perugia, Via Trasimeno Ovest, 10/A – interno Parco Chico Mendez** (tel. 075.5000094).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

44. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:
 - 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, I comma, e 631 *bis* c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. - non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni - entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. nel caso di primo tentativo di vendita, e termine ex art. 591 c.p.c. - non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni - per i successivi tentativi.

- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento.
45. 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 apertura delle buste; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.
46. Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Massimo Cecera 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.
47. L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità e sui siti internet <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.
48. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode giudiziario IVG di Perugia (Tel. 075.5913525) o dalla Cancelleria, o dal Professionista Delegato (Tel. 075.5000094 – gaia.bianchini@keytos.it), a chiunque vi abbia interesse.
49. Il Custode giudiziario preposto alla visita dell'immobile è l'IVG di Perugia (Tel. 075.5913525) che provvederà ad accompagnare gli eventuali interessati previa richiesta al seguente indirizzo: visite@ivgumbria.com da effettuarsi con l'apposita funzione sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
50. Ai sensi dell'art. 4, comma 4-bis, D.L. 3 maggio 2016 n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119 la richiesta di visita lotto di cui all'articolo 560 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.
51. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 02.07.2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Gaia Bianchini

