TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.22/2024 RGE

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Busti

Creditore procedente: MARTE SPV S.R.L. e per essa quale procuratore e servicer BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A., che a sua volta agisce tramite la mandataria con rappresentanza e sub-servicer s.r.l. HOIST ITALIA S.R.L.

Debitore esecutato: ...*omissis*...

Professionista delegato: Dott.ssa Cristina Bertinelli

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET

Custode giudiziario: IVG di PERUGIA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott.ssa Cristina Bertinelli, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza e visto il provvedimento di aggiornamento delle condizioni di vendita a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni,

AVVISA

che il giorno **15 FEBBRAIO 2027 alle ore 10:00** si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato; la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Comune di Gubbio, in Frazione San Martino in Colle, al civico n.7. Piena proprietà ....*omissis*.... e ....*omissis*...., in regime di comunione dei beni, su: porzione di edificio di maggior consistenza composto da appartamento che si sviluppa su due livelli oltre ad un locale fondo al piano terra con

accesso autonomo dalla corte esterna. Sono ricompresi i proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 cod. civ..

L'edificio principale si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente il 01 settembre 1967 ed è stato successivamente oggetto di interventi edilizi.

L'immobile ricade in zona periferica (zona agricola) del Comune di Gubbio scarsamente servita dalla viabilità di primaria importanza regionale e priva di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc. ubicati distanti e quindi raggiungibili soltanto con l'ausilio di mezzi pubblici e/o privati.

L'edificio principale di vetusta costruzione è stato realizzato con struttura portante in muratura in pietra e laterizio e paramento esterno parte con intonaco grezzo e parte con pietra e laterizio a vista. I solai orizzontali sono in laterocemento e la copertura è di tipo a doppia pendenza con manto parte in tegola parte in coppo. L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene tramite portone in legno e vano scala condominiale posto nel lato est dell'edificio. L'appartamento è composto da ingresso-cucina con piccolo sottoscala, due camere, bagno e disimpegno al piano primo e da una camera al piano secondo collegati tramite scala interna, oltre a locale fondo al piano terra con ingresso autonomo da corte esterna.

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno naturale con vetri singoli e persiane in legno naturale. Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti sono in gres porcellanato su tutto l'appartamento; i battiscopa sono in gres porcellanato; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice a tempera in tutti i locali, nel bagno ed in parte nella cucina le pareti sono parzialmente rivestite in gres porcellanato. Nel bagno sono presenti sanitari tradizionali in porcellana (w.c., doccia, lavabo e bidet). Gli infissi di porta sono in legno tamburato naturale. La scala interna con struttura portante in muratura ha gradini pavimentati in marmo e con corrimano in ferro e legno. L'altezza utile interna è pari a 2,75 m nelle 2 camere del piano primo, 2,40 m nel locale cucina e 2,20 m nel bagno. La camera del piano secondo ha un'altezza massima di 2,70 m e minima di 2,25 mt.

Sono presenti impianto idrico-sanitario, elettrico, fognario, citofonico e antenna TV tutti sottotraccia. All'ingresso dell'appartamento è presente il quadro elettrico generale e citofono.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con stufa a legna e relativo boiler con tubazioni in ferro a vista e caloriferi in alluminio verniciato.

Nel bagno è presente una predisposizione per boiler acqua calda sanitaria con tubazioni in rame.

Il fondo al piano terra ha ingresso autonomo da corte esterna con porta in ferro e pavimentato con solo massetto. Nel fondo è presente impianto elettrico e idrico con contatore per allaccio alla rete idrica comunale dell'intero appartamento.

L'altezza utile interna del fondo è pari a 2,30 mt.. In generale l'appartamento si presenta in evidente stato di abbandono e degrado e con scarsa manutenzione ordinaria. Sono presenti ammaloramenti e segni di umidità, sbollature ed efflorescenze di muffa presenti nell'intonaco di alcune pareti e soffitti. Non si garantisce il funzionamento dei vari impianti in quanto di vetusta realizzazione e privi di ordinaria manutenzione.

Superficie commerciale complessiva è pari a mq. 106,17.

- CONFINI:

Il fondo al piano terra confina con vano scala condominiale e altre u.i part. 7.

L'appartamento al piano primo confina con vano scala condominiale, altra u.i. part. 7 e part. 7 sub. 12. Al piano secondo confina con altra u.i part. 7 e part. 7, sub. 12, salvo se altri.

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Trascrizione n.2715 reg. part. del 21 febbraio 1994 costituzione di servitù sulla part.lla n.304 del Fg. 218 a favore dell'appartamento in oggetto per installazione di serbatoio bombolone a gas più passaggio per il rifornimento impianto. Sempre con tale atto si riconosce inoltre l'esistenza del passaggio delle fogne sempre sulla part.lla n.304 a servizio dell'appartamento in oggetto con opere di manutenzione a carico delle due parti per la quota di metà ciascuno.

- REGOLARITA' URBANISTICA:

Il bene non è conforme ai titoli abilitativi. È necessario la presentazione di una SCIA in sanatoria. Non è presente l'agibilità.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il bene è tutto nella disponibilità degli esecutati, in particolare ...*omissis*... ove ha la residenza, anche se al momento del sopralluogo lo stesso non era presente, pertanto ai fini delle valutazioni, si è considerato come se fosse libero.

- IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE:

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Servizi Catastali, comune censuario di Gubbio come segue:

- Bene ubicato in Frazione San Martino in Colle, al civico n. 7, piano T-1-2, Fg. 218, part. 7, sub. 10, categoria A/4 di classe 2°, consistenza di vani 5,0 superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 104 mq. e rendita di €. 216,91.

Beni condominiali:

- C.T. - Comune di Gubbio, Foglio n. 218, part.lla 7, Ente Urbano della superficie di mq. 200.

La planimetria catastale dell'appartamento su più livelli (particella n. 7 sub. 10) è conforme allo stato dei luoghi.

Unità Immobiliare residenziale.

Al prezzo base di €8.812,23 (euroottomilaottocentododici/23) ribassato nella misura del 50%

Offerta minima: €6.609,17 (euroseimilaseicentonove/17)

Rilanci: €250,00

Per una più ampia e dettagliata descrizione ed identificazione dei beni immobili posti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Giacomo Passeri, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sui siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp e https://astalegale.net.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;

2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamati e trascritti nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche http://pvp.giustizia.it/pvp/.

3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

4)L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

5) 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@giustiziacert.itutilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..

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

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere stata 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 società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d. l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

e. l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

f. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

g. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e 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.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente avente il seguente **IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670 con la seguente causale "Tribunale di Perugia n.22/2024" - beneficiario "ASTALEGALE.NET"** e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

10) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

11) la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari ad €16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

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

14) Il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

15) Modalità:

***In caso di offerta unica*:**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad es. 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 Giudice dell'esecuzione di valutare se procedere ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del prezzo base si opera come segue:

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

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

In caso di pluralità di offerte:

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: €250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad €15.000,00; €500,00 per immobili con prezzo base d'asta da €15.000,01 ad €30.000,00; €1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €30.000,01 ad €60.000,00; €1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €60.000,01 ad €120.000,00; €3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad €240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da €240.000,01 ad €500.000,00; €10.000,00 per immobili con

prezzo base d'asta da €500.000,01 ad €1.000.000; €15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €1.000.000,001;

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

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

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

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

- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;
- se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

17) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli 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.

18) 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.

19) 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 con il creditore ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerente, liberando il debitore. In tal caso, nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

SPESE

20) 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 alla 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.

SALDO PREZZO

21) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – 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. Nello stesso termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato o al giudice dell'esecuzione le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 21/11/2007 (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).

22) Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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

24) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

25) 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

26) 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.

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

28) 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. n. 1089/1939 in forza di notifica del ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 D. Lgs. n. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della denunzia di cui all'art. 59 del citato decreto che verrà effettuata dal Professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro i 30 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 D. Lgs. n.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 giorni dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della sospensione condizione ex

lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferimento. 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.

29) 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.

30) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

31) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

33) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net.

34) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

35) 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 in Perugia, Corso Cavour n.

36) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal **Custode - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel. 075/5913525; e-mail: ivg@ivgumbria.com)** o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

37) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia - in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631-bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine riportato nel prospetto indicato dal Giudice dell'Esecuzione nell'Ordinanza di delega;
- 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 del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, salvo diverso provvedimento.

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

Perugia, 24 settembre 2026

Il Professionista delegato

Dott.ssa Cristina Bertinelli

