

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 132/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rosa Lavanga

Creditore procedente: SPV Project 1904 S.r.l. e per essa la mandataria Cerved Credit Management S.p.A.

Debitore esecutato: ...omissis...

Professionista delegato: Avv. Francesco Gallo

Gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

Custode: IVG Perugia

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Francesco Gallo, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 23.06.2022 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott. Franco Colonna

AVVISA

che il giorno **26 NOVEMBRE 2024 ORE 9:30** 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 N. 1

Quota di Proprietà per 1/1 spettante al Sig. ... *omissis* ... costituito dalla piena proprietà di n. 2 edifici ubicati in Via San Giovanni della Genga,22 – Loc. Rivotorto – Assisi con destinazione d'uso abitazione e magazzino posti a piano terra e circondati da una corte comune che risulta interclusa sul lato nord-ovest da una striscia di terreno di 65mq distinta al fg.144 p.lla 704 sottoposta a ipoteca giudiziale ma non a pignoramento. I due edifici del compendio pignorato sono:

- l'edificio A in mediocre stato di conservazione e manutenzione censito al NCEU del comune di Assisi al fg. 144 p.lla 907 sub.21 come magazzino o locale deposito ma

che nello stato di fatto risulta essere destinato ad abitazione di superficie netta pari a 93.46 mq con altezze utili variabili da 2,25m a 2.45m nei diversi vani e annesse pertinenze quali: magazzino, lavanderia e garage di superficie complessiva netta pari a 115.61mq con altezza utili variabili da 2,25m a 2.95m;

- l'edificio B in mediocre stato di conservazione e manutenzione censito al NCEU del comune di Assisi al fg. 144 p.lla 907 sub.20 come rimessa attrezzi di superficie utile pari a 135.46 mq e altezza utile pari 2.55m, al netto dell'ampliamento abusivo costruito in aderenza per il quale è stato richiesto permesso in sanatoria respinto dal Comune di Assisi con provvedimento n.4 del 04/03/2013 in base al quale il Settore Gestione del Territorio - Ufficio Paesaggistico non ha rilasciato la compatibilità paesaggistica per le opere realizzate.

I due edifici ricadono all'interno di un lotto distinto al Catasto Terreni al fg. 144 particella n. 373 (corrispondente al mappale del Catasto Fabbricati censito al fg.144 p.lla 907) di proprietà ... *omissis* ... dove sono anche presenti un edificio di civile abitazione e altri locali pertinenziali e accessori di proprietà dell'esecutato. Gli immobili sono accessibili da una corte comune distinta al fg. 144 p.lla 907 sub.19 come Bene Comune Non Censibile ai sub 14 - 17 - 20 - 21 - 23 - 24 - 25 - 26 della particella n. 907 del foglio n. 144 di superficie complessiva pari a 3'640mq sulla quale gravano i diritti pro-quota di ciascuna u.i. e al cui interno sono presenti una strada interna, aiuole, spazi verdi e camminamenti esterni pavimentati. L'accesso avviene mediante un cancello carrabile e/o un cancelletto pedonale posti sul lato nord-ovest del lotto dopo aver attraversata la p.lla 704 di proprietà dell'esecutato sulla quale andrà costituito un diritto di servitù di passaggio come indicato nella relazione peritale.

Gli immobili sono ubicati nel comune di Assisi in Via San Giovanni della Genga,22 zona prevalentemente agricola ma con la presenza di un piccolo tessuto urbano dotato delle principali infrastrutture di carattere primario e secondario. La zona dove ricadono gli edifici pignorati è circondata da ampi spazi verdi con vista panoramica sul borgo di Assisi.

L' Edificio A distinto al N.C.E.U. del comune di Assisi come foglio 144 particella n. 907 sub.21 che è posto a piano terra costituisce un corpo di fabbrica assentito come laboratorio artigianale ma che nello stato di fatto risulta edificio abitativo composto da: ☉ Garage di superficie lorda pari a 70,20mq e altezza utile pari a 2.95m; ☉ Magazzino per rimessa attrezzi di superficie lorda pari a 44,14mq e solaio inclinato

da 2.00m a 2.50m; ☉ Lavanderia di superficie lorda pari a 16,76mq e solaio inclinato da 2.00m a 2.50m; ☉ Abitazione di superficie lorda pari a 107,72 mq composta da soggiorno-cucina con solaio inclinato da 2.20m a 2.65m separata mediante disimpegno da una camera da letto con bagno coperta da un solaio piano di altezza utile pari 2.45m. L'abitazione e le singole pertinenze appartenenti al medesimo edificio sono accessibili autonomamente dall'esterno e non sono comunicanti con l'abitazione. L'edificio è stato costruito negli anni '80 con strutture di elevazione in muratura di laterizio e tufo, orizzontamenti con travetti prefabbricati e tavelloni e copertura a falde con lastre di copertura in parte in cemento amianto e in parte in lamiera ondulata zincata. Esternamente le facciate che si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione si presentano in parte con pareti a faccia vista e sul prospetto principale intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L'Edificio B distinto al N.C.E.U. del comune di Assisi come foglio 144 particella n. 907 sub.20 accatastato con destinazione d'uso magazzino è posto a piano terra con superficie lorda pari a circa 180mq e risulta così suddiviso: ☉ una porzione assentita amministrativamente di superficie lorda pari a 142 mq e altezza utile interna pari a 2.55m; ☉ una porzione in ampliamento a quella esistente non assentita di superficie lorda pari 38mq e altezza utile interna pari a 2.43m. La prima porzione in mediocre stato di conservazione e manutenzione costruita negli anni '90 con strutture di elevazione in cemento armato presenta un accesso autonomo e indipendente sul fronte ovest mediante una porta carrabile metallica scorrevole. Essa presenta tamponature in blocchi di cemento o lastre di cemento prefabbricato, copertura a doppia pendenza in cemento prefabbricato e manto realizzato con sola guaina impermeabilizzante. L'ampliamento abusivo costruito in epoca successiva in aderenza al magazzino con strutture di elevazione in cemento armato, tamponature in lastre prefabbricate, copertura a doppia pendenza e manto con sola guaina bituminosa è stato oggetto di domanda per accertamento di conformità edilizia (Rif. Prat. N. 18-2012-S) non assentita dal punto di vista paesaggistico-ambientale e pertanto dovrà essere demolito.

Dagli accertamenti svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, è stato accertato che: 1. l'edificio A oggetto della presente procedura di pignoramento è stato oggetto di Concessione edilizia in sanatoria n.3511 del 21/04/1997 rilasciata al ... *omissis* ... relativa alla costruzione in assenza di licenza edilizia di fabbricato destinato in parte a laboratorio artigianale ed in parte ad accessori all'abitazione. Dal

confronto tra gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.3511 del 21/04/1997 ed il sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 nell'edificio A distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi al fg. 144 p.lla 907 sub.21 è stata riscontrata una variata distribuzione interna con cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad abitazione con pertinenze. Tale difformità è conforme alle norme urbanistico-edilizie vigenti e al momento di realizzazione delle opere, pertanto sentito l'Ufficio Contenzioso del Comune di Assisi risulta sanabile attraverso un accertamento di conformità per il rilascio di un permesso in sanatoria attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione la cui entità è pari a 14'802,75 euro oltre alle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale pari a 3'000 euro che verranno portati in detrazione dal valore di mercato dell'edificio A; 2. Una porzione dell'edificio B oggetto della presente procedura di pignoramento è stato oggetto di Concessione edilizia n.268 del 09/05/1988 intestata ... *omissis* ... relativa all'ampliamento di un magazzino deposito previa demolizione di un annesso esistente sito in loc. Rivotorto. Dal confronto tra gli elaborati grafici di cui alla C.E. n.268 del 09/05/1988 ed il sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 è stata riscontrata in aderenza all'edificio assentito la presenza di un corpo di fabbrica avente superficie di circa 38mq. Per l'ampliamento è stata richiesta dal ... *omissis* ... con prat. N. 18-2012-S la sanatoria edilizia non autorizzata dal Comune di Assisi con provvedimento n.4 del 04/03/2013 che ha accertato che non sussiste la compatibilità paesaggistica per le opere effettuate riguardanti una struttura adibita a magazzino in ampliamento ad un edificio esistente realizzata con pannelli di cemento prefabbricati. Tale difformità pertanto non risulta sanabile e sentito l'Ufficio Contenzioso del Comune di Assisi si renderà necessaria la demolizione della porzione dell'immobile i cui costi che ammontano a euro 3'000,00 saranno a carico dell'acquirente e verranno portati in detrazione dal valore di mercato dell'edificio B. E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, l'identificazione urbanistica del lotto dove ricadono gli edifici oggetto di esecuzione che secondo il P.R.G. PARTE STRUTTURALE – Piano Regolatore Generale parte strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 20/02/2014 e Piano di gestione del sito UNESCO, indica che il terreno corrispondente al foglio 144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) ha come destinazione urbanistica in parte quella di Ambito ad attuazione temporale programmata con destinazione prevalentemente residenziali ed in parte quella di Zone di rispetto e

ambiti di salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici. Secondo il P.R.G. PARTE OPERATIVA - Piano Regolatore Generale parte operativa, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 23/03/2016, il terreno corrispondente al foglio 144 p.lla 373 (corrispondente alla p.lla 907 del Catasto Fabbricati) ha come destinazione urbanistica quella di: ☉ Attuazione Programmata del P.R.G.: ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal P.R.G.-PS con destinazione prevalentemente residenziale (Part. 373/p); (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 1.4.1 delle N.T.A. parte operativa; ☉ Attuazione Programmata del P.R.G.: ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal P.R.G.-PS destinati alla salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici (Part. 373/p); (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 1.4.1 delle N.T.A. parte operativa); ☉ Viabilità - Tracciati viari esistenti oggetto di qualificazione funzionale - Assi viari di riconnessione e distribuzione: A.03 (Part. 373/p); (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 4.2.1 delle N.T.A. parte operativa); ☉ Neo-ecosistemi con funzione di mitigazione ecologico-ambientale: Unità Tampone, localizzazione indicativa da attuare con le modalità di cui all'art. 2.3.8. delle N.T.A. (Part. 373/p). (Tav. op.p.10_Rivotorto P.R.G. parte operativa) - Art. 1.4.1 delle N.T.A. parte operativa; Ai sensi dell'Art. 3.6.1 - Disciplina degli Ambiti di trasformazione e di nuovo impianto individuati dal PRG-PS il terreno oggetto di pignoramento ricade: ☉ in parte negli ambiti individuati dal PRG-PS con destinazione prevalentemente residenziale che sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di trasformazione ai fini della realizzazione di insediamenti residenziali e di funzioni connesse e delle relative aree per dotazioni territoriali. ☉ in parte negli ambiti individuati dal PRG-PS con destinazione Ambiti individuati dal PRG-PS destinati alla salvaguardia dei sistemi naturali e dei valori paesaggistici che sono le parti del territorio attualmente agricolo suscettibili di inclusione nelle previsioni del PRG-PO, che possono andare a costituire le aree di filtro e di transizione tra i sistemi insediati ed i territori agricoli, secondo gli indirizzi forniti dal PRG-PS. Ai fini delle modalità d'uso e della disciplina urbanistico edilizia da applicarsi in fase transitoria fino all'inclusione di tali zone nelle previsioni attuative del PRG-PO, può essere praticata l'attività agricola ordinaria e si applicano le norme di cui, all'Art. 91 del TU, con la possibilità di realizzare interventi di OP - nel rispetto delle disposizioni regolamentari regionali in materia - e di intervenire sugli edifici esistenti con le modalità di cui allo stesso Art. 91; non sono ammessi interventi di NC

relativi a nuovi edifici residenziali o produttivi. Secondo l'art. 91 del TU comma 6 per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Secondo l'art. 91 del TU comma 10 per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Il compendio pignorato è catastalmente così identificato:

Edificio A N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 144, particella n. 907 – Sub.21 - Categoria: C/6 - Classe 5 – Consistenza catastale: 215mq – Superficie Catastale: 236mq - Rendita: €. 1210,32 - Indirizzo: via San Giovanni Della Genga n. 22 Piano T
Confinanti: Corte comune, ... *omissis* ..., salvo se altri

Edificio B N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 144, particella n. 907 – Sub.20 - Categoria: C/2 - Classe 3 – Consistenza catastale: 172mq – Superficie Catastale: 180mq - Rendita: €. 978,25 - Indirizzo: via San Giovanni Della Genga n. 22 Piano T
Confinanti: Corte comune, salvo se altri

Dal confronto tra quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco sono state accertate e seguenti difformità: ☹ EDIFICIO A: Variata distribuzione interna con cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione di una porzione di edificio; ☹ EDIFICIO B: Ampliamento del magazzino abusivo non sanabile. Nel primo caso occorre procedere prima con una variazione catastale di variata distribuzione degli spazi interni con cambio d'uso mentre nel secondo caso è necessario dopo la demolizione dell'ampliamento procedere con un tipo mappale e successivo aggiornamento al Catasto Urbano. Prima di procedere agli aggiornamenti catastali è necessario regolarizzare gli aspetti urbanistico-edilizi con il comune di Assisi. Al momento del sopralluogo è stato accertato dal sottoscritto, in base al sopralluogo effettuato in data 07/03/2022 e dagli accertamenti anagrafici effettuati presso il Comune di Assisi, che le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione ubicate nel comune di Assisi, Via San Giovanni della Genga,22

risultavano occupate dall'esecutato e dal coniuge come risulta da certificato storico di residenza dell'esecutato.

Prezzo base d'asta ulteriormente ribassato di 1/4: € 40.633,73 (Euro quarantamilaseicentotrentatre/73)

Offerta minima: € 30.475,30 (Euro trentamilaquattrocentosettantacinque/30)

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte 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 – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit utilizzando 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 (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- 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 $\frac{1}{4}$;

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 a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

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: **IT71X0306911884100000010203 ed intestato a Zucchetti Software Giuridico S.r.l., con la seguente causale “Esecuzione Immobiliare n. 132-2021 Tribunale di Perugia- versamento cauzione Lotto n. 1”** 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 nel presente bando.

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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. 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; 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 comparizione 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, 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.

SPESE

19) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente 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

20) 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.

21) 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.

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

23) 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..

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

25) 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.

26) 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.

27) 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.

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

29) 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.

30) 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.

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

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

33) 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.

34) 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.

35) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, sul sito internet, o presso il professionista delegato o il Custode.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

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

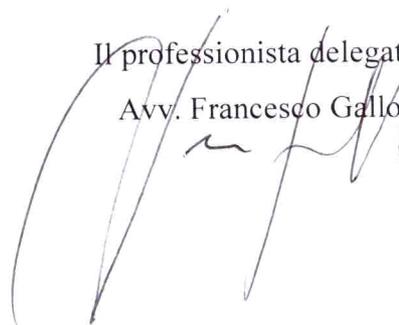
- pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, salvo diverso provvedimento.

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

Perugia, 2 settembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Francesco Gallo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Gallo', written over the typed name 'Avv. Francesco Gallo'.