

Tribunale Civile di Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESECUZIONE IMM. N. 452/2008 RGE

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Bonatti, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento in epigrafe, giusta ordinanza a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia,

AVVISA

che il giorno 22 GENNAIO 2025 alle ore 11:00 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 3:

N° 4 APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO SU PORZIONE DI FABBRICATO IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO, VIA OSTERIA DEL GATTO N. 49, APPARTAMENTI F, G, H, I.

Diritti di piena proprietà spettanti a Omissis su appartamenti distinti rispettivamente in Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 29 del Comune di Fossato di Vico.

COERENZE:

Confinanti:

Via Osteria del Gatto, via 1° Maggio, Omissis, Omissis e Omissis.

Ubicazione:

Gli immobili sono posti nella Frazione di Osteria del Gatto del Comune di Fossato di Vico lungo la strada Statale Flaminia, che qui prende il nome di via Osteria del Gatto, con la quale confina con il prospetto principale contornato da ampio piazzale asfaltato. La zona di appartenenza è principalmente residenziale in fase di consolidamento anche per la realizzazione del nuovo tracciato della Flaminia che si allontanerà delle aree edificate migliorando le loro condizioni abitative. Oltre

a quanto detto i confini sono rappresentati da terreno edificabile di proprietà dell'Esecutato oggetto di pignoramento.

Descrizione e stato di possesso:

Trattasi di quattro mini appartamenti, posti al primo piano di un fabbricato con antistante area destinata a piazzale con soprastante autolavaggio identificati puntualmente con le lettere F), G), H), I). Gli appartamenti sono tutti accessibili da scala condominiale e da superfici comuni di disimpegno atte a dare accesso alle varie unità immobiliari.

La parte condominiale di accesso si presenta inadeguata allo scopo data il suo precario stato manutentivo ed anche per la presenza di un montacarichi frapposto tra il portone di ingresso e le scale che dovrebbe essere demolito in quanto funzionale solo alla precedente destinazione del piano primo (uso commerciale). Gli appartamenti al piano primo sono stati eseguiti con suddivisione degli spazi tramite tramezzature in cartongesso e con finiture di tipo mercantile per altro non sempre ultimate tanto che alcuni appartamenti non sono ancora abitabili. Ogni appartamento è dotato di centrale termica e impianto elettrico autonomo.

Tutta la struttura presenta un precario stato di manutenzione delle facciate che si presentano ampiamente degradate e necessarie di intervento di manutenzione straordinaria. Tutti gli appartamenti sono concessi in comodato d'uso gratuito a favore di Omissis.

Più analiticamente per ogni unità abitativa, di seguito descritta secondo la precedente individuazione letteraria, si precisa:

L'appartamento distinto con la lettera F) è posto al piano primo ed è composto da una cucina/pranzo, una camera, un bagno e un disimpegno per una superficie utile di mq. 51,11 circa, con altezza di locali pari a ml.2,90 circa. Detta unità risulta prontamente utilizzabile ed è **disponibile in quanto non affittato.**

L'appartamento distinto con la lettera G) è posto al primo piano ed è composto da una cucina/pranzo, due camere, un ripostiglio, un bagno e un disimpegno per una superficie utile di mq.

40,7 circa, con altezza dei locali di ml. 2,90 circa. Detta unità abitativa non risulta ancora ultimata in quanto manca la tamponatura di alcune superfici vetrate e l'ultimazione dei servizi igienici e la messa in esercizio della caldaia di riscaldamento; **pertanto non è abitato e come tale è disponibile.**

L'appartamento distinto con la lettera H) è posto al primo piano ed è composto da una cucina/pranzo, una camera, un bagno e un disimpegno con terrazzo per una superficie utile di mq. 42,37 circa con altezza dei locali di ml. 2,90 circa. **Detta unità risulta prontamente utilizzabile ed è disponibile in quanto non affittata.**

L'appartamento distinto con la lettera I) è posto al primo piano ed è composto da un monolocale più servizio igienico per una superficie utile di mq. 46,1 circa con altezza dei locali di ml. 2,90 circa. **Detta unità risulta prontamente utilizzabile ed è disponibile in quanto non affittata.**

Accertamenti Urbanistici:

Gli immobili sopra descritti sono stati costruiti in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Pratica Edilizia 87/72 per la realizzazione di una casa di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 40/80 per ampliamento fabbricato commerciale;
- Concessione Edilizia n. 41/2000 per ampliamento fabbricato commerciale;
- Permesso di Costruire n. 24/2005 per variazione di destinazione d'uso di negozio a quattro appartamenti;
- Denuncia di Inizio Attività n. 13/2005 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Detti atti autorizzativi convalidano l'attuale stato dei luoghi e pertanto tutte le unità descritte in questo capitolo sono conformi agli strumenti urbanistici.

Uso e stato di occupazione.

Gli appartamenti come già detto sono liberi non sussiste nessun contratto di affitto in essere. Il loro uso è esercitato dal Sig. Omissis favore del quale sussiste una concessione in comodato d'uso

gratuito da parte della Sig.ra Omissis unica proprietaria. Il contratto n.1624 serie 3 è stato registrato a Gualdo Tadino il 27.12.2005.

DATI CATASTALI:

Comune di Fossato di Vico, Foglio 29, part. 440 sub. 12 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 3 – rendita Euro 153,39 – indirizzo Via Flaminia , snc, piano Primo (corrispondente alla Lettera F);

Comune di Fossato di Vico, Foglio 29, part. 440 sub. 13 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 4 – rendita Euro 204,52 – indirizzo Via Flaminia , snc, piano Primo (corrispondente alla Lettera G);

Comune di Fossato di Vico, Foglio 29, part. 440 sub. 14 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 3 – rendita Euro 153,39 – indirizzo Via Flaminia , snc, piano Primo (corrispondente alla Lettera H)

Comune di Fossato di Vico, Foglio 29, part. 440 sub. 15 – categoria A/3 – classe 3° - consistenza vani 2,5 – rendita Euro 127,82 – indirizzo Via Flaminia , snc, piano Primo (corrispondente alla Lettera I)

con diritti di passo e parcheggio su area perimetrale al fabbricato part. 1332.

PREZZO BASE: Euro 20.519,53

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): Euro 15.389,65

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)

RILANCIO MINIMO IN GARA: Euro 500,00.

* * *

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Per quanto concerne la situazione urbanistico edilizia e ogni altra ulteriore informazione relativi ai beni immobili si rimanda alla Relazione di Stima, consultabili sui siti internet **www.astalegale.net;** **www.tribunale.perugia.it;** **https://portalevenditepubbliche.giustizia.it** Per qualsiasi ulteriore

informazione o chiarimento è possibile contattare il Professionista Delegato alla vendita **Avv. Fabrizio Bonatti**: tel. **0755732309**; email **bonatti.fabrizio@ordineavvocati.perugia.it**. È possibile visionare l'immobile facendone richiesta sul sito internet **<https://pvp.giustizia.it>** (Portale delle Vendite Pubbliche) usando l'apposito tasto "**Prenotazione visita immobile**", o contattando direttamente il Custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA** ai seguenti recapiti: tel. **075/5913525**; **numero verde: 800 417 800** (attivo dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); email: **ivg@ivgumbria.com**.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.

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 in sede di valutazione dei beni.

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.

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

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, salvo espresso esonero.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e delle imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta).

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In tal caso, 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.

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 Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene. Una volta calcolate le predette somme il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo, sarà considerata un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

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 Delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con conseguente perdita della cauzione.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico a norma del D.M. n.227/2015 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 tale 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.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel manuale utente reperibile sul sito del portale delle vendite pubbliche: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

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, ovvero all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Si avvisa che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo bonifico bancario con le modalità che saranno di seguito indicate (v. paragrafo "Versamento della cauzione"), dovrà essere già presente sul conto della procedura il giorno in cui verrà presentata l'offerta, pena l'inammissibilità della stessa.

Come partecipare

La domanda va presentata corredata da marca da bollo di Euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it / PST/it/pst_2_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando la ricevuta.

È ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c. , in tal caso, il procuratore legale, cioè avvocato, qualora fosse 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.

L'offerta d'acquisto nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, da cui risulti la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) e allegare le copie fotostatiche del documento di riconoscimento e del codice fiscale del coniuge.

Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;

– se l'offerente è persona giuridica: indicazione della ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e generalità del legale rappresentante; andrà allegata nella busta telematica la visura CCIAA aggiornata (da non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

– se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori ed inoltre allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

– se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e di autorizzazione del Giudice Tutelare;

– l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia;

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

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

– laddove si intenda usufruire delle agevolazioni previste per la prima casa, dovrà essere inserita nella busta la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti, in bollo da € 16,00.

– l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

– l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto per cui di presente l'offerta;
- l'indicazione del Professionista Delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della «casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica» utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- se l'offerta è formulata da più persone, va allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della «casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica» oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, più € 16,00 per la marca da bollo - se non versata telematicamente.

La cauzione dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **ASTALEGALE S.P.A.** (gestore della vendita), al seguente codice **IBAN:** IT 75 A 03268 22300 052136399670, con la seguente causale: **“procedura n. 452/2008 – delegato Avv. Fabrizio**

Bonatti – data dell’asta 22/01/2025 – versamento cauzione – lotto n.”. La mancata ricezione del bonifico, sul suddetto conto corrente, prima della presentazione dell’offerta comporta l’inammissibilità della stessa. La copia della contabile del versamento deve comunque essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito mediante bonifico, tranne il bollo (€ 16,00) e gli eventuali oneri bancari corrisposti per eseguire il bonifico.

Offerte

L’offerta è inefficace:

- se non perviene entro il termine stabilito (21 gennaio 2025 ore 12:00);
- se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente bando di vendita;
- se l’offerente non versa cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (v. paragrafo “versamento della cauzione”) o se l’importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento della presentazione dell’offerta.

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall’art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

ESAME DELLE OFFERTE E GARE

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale www.spazioaste.it secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l’offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno il giorno

22 gennaio 2025 alle ore 11:00

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà il giorno e l’ora indicati precedentemente; il professionista delegato, referente della procedura, 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 PEC indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze facciano ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato può disporre, 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 e 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 inferiori nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara con modalità asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara 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 giorno festivo. Durante la gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente 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. 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 o 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 all'unico offerente.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE

DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato per cauzione) sul conto corrente indicato dal Professionista

Delegato entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il termine più breve indicato nell'offerta. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico che gli saranno indicate dal Professionista Delegato, oltre alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015.

Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. – la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita viene data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita ex art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. e sul sito di pubblicità fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia. Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c.,

devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto Professionista Delegato. Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali- "Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Perugia, 11.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Fabrizio Bonatti
