

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Procedura esecutiva immobiliare: n. 195/2010 R.G. Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rosa Lavanga

Creditore procedente: Montagnoli Wilma (cui si è surrogata l'I.N.P.S. - Istituto Nazionale Previdenza Sociale)

Debitore esecutato: omissis

Professionista delegato: Avv. Carlo Orlando

Custode giudiziario: Dott. Graziano Cardaioli

Gestore della vendita telematica: EDICOM Servizi S.r.l.

Il sottoscritto Avv. Carlo Orlando professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 07.07.2023 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, dott.ssa Elena Stramaccioni, presa visione del verbale di udienza del 07.07.2023, nonché la relazione di stima a firma del Dott. Ing. Sergio Mugianesi del 27.02.2023, nonché dell'integrazione di CTU a firma del Dott. Mugianesi del 11/06/2024

AVVISA

che il giorno **29 novembre 2024 alle ore 11.00** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e ss. dei lotti appresso descritti ed al prezzo base ivi indicato.



Dispone che la vendita avverrà con modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo le **modalità di vendita asincrona ex art. 24 D.M. 32/2015** per il tramite del nominato gestore della vendita telematica **Società Edicom Servizi s.r.l.** che gestirà la vendita tramite la piattaforma **www.doauction.it**.

La vendita ha ad oggetto il bene immobile, analiticamente descritto nella relazione peritale del Dott. Ing. Sergio Mugianesi del 27/02/2023 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione immobiliare cui si rimanda (redatta ad integrazione e chiarimento di quanto evidenziato nella relazione peritale redatta dal Geometra Florita Proietti del 15/03/2013 e depositata in data 19/03/2013), anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi e consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp>, ovvero presso gli altri canali ufficiali di pubblicazione dell'avviso di vendita.

In data 11/06/2024, su impulso del Custode, il perito nominato ha depositato una integrazione di CTU allegata al fascicolo dell'esecuzione immobiliare cui si rimanda con cui è stata evidenziata la presenza di un numero di lesioni ben maggiore rispetto a quelle già individuate in sede di perizia del 27/02/2023 nonché l'ampliamento di queste ultime. Il quadro fessurativo è apprezzabile dall'esterno sulla facciata nord ed interessa le pareti divisorie dei locali posti a piano terra della zona nord nonché alcuni punti dei soprastanti locali di piano primo e del relativo terrazzo. Il perito allegava anche una relazione geologica, anch'essa prodotta nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare. Tali lesioni non rappresentano un pericolo per la stabilità dell'immobile



anche se costituiscono una limitazione per l'estetica ed un documento per l'utilizzo del manufatto.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Carlo Orlando al seguente recapito: 075/5721388 - ovvero il dott. Graziano Cardaioli (quale custode nominato nella presente procedura esecutiva immobiliare) al seguente recapito: 075/5007230.

PORZIONE 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

A seguito della divisione in natura svoltasi nelle more della procedura esecutiva, il CTU ha proceduto alla individuazione di due porzioni dell'intero compendio, pignorato pro quota, di valore proporzionale alla quota spettante al debitore esecutato.

Sulla scorta di quanto emerge dalla relazione peritale redatta dal Dott. Mugianesi, la presente procedura esecutiva risulta colpire la quota parte dei diritti in capo a omissis, come risultante dalla divisione in natura, relativamente al seguente compendio immobiliare con i dati aggiornati alla data di perizia:

- Fabbricato destinato ad abitazione con annessi fabbricati accessori, ubicato in Marsciano (PG), fraz. Spina, strada 11 febbraio n. 8, entrostante corte di pertinenza esclusiva. Il fabbricato, edificato con struttura portante in muratura e tetto a capanna con manto di copertura in coppi, si eleva su due livelli fuori terra, oltre al piano sottotetto destinato a soffitta.

Il fabbricato risulta suddiviso in due civili abitazioni, ubicate rispettivamente al piano terra (sub 8) ed al piano primo e sottotetto (sub. 9), entrambe accessibili dal



prospetto sud-est. Sono, inoltre, presenti n. 3 locali accessori ad uso ripostiglio e centrale termica (sub. 5, 6 e 7), raggiungibili dall'esterno e posti sul prospetto nord-ovest del fabbricato.

Le condizioni esterne dell'edificio, al momento della redazione della perizia del 27/02/2023 risultavano in un discreto stato di conservazione/manutenzione. Ad oggi, le condizioni dell'immobile risultano peggiorate come si evince dall'integrazione di CTU depositata in atti del 11/06/2024.

L'appartamento al piano terra (sub. 8), oggetto di vendita, si compone di cucina, sala pranzo, n. 2 ripostigli, disimpegno, camera, bagno e parte della tettoia esterna; il tutto per una superficie pari a ca 78 mq (oltre alla tettoia di mq 12 ca che ne copre la porta di accesso). Le altezze interne utili variano da un minimo di m. 2,20 ca ad un massimo di m. 2,50 circa.

La porzione immobiliare, avendo subito solo parziali interventi di ristrutturazione/ammodernamento, presenta materiali e finiture per la maggior parte di tipo ordinario risalenti all'epoca di edificazione, rappresentate da pareti intonacate e tinteggiate, porta di accesso a due ante a battente in alluminio e vetro, porte interne in legno, infissi in legno con vetrocamera protetti da persiane in legno. La pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti sono realizzati con piastrelle in ceramica e/o gres porcellanato. La tettoia esterna è realizzata con struttura portante in legno e copertura in guaina ardesiata.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, telefonico, televisivo, idrico ed igienico sanitario e fognario.



L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a metano, posta all'interno della centrale termica, a servizio anche del soprastante appartamento (Sub. 9), con radiatori modulari a parete in alluminio (oltre a camino e stufa a legna ubicati in cucina).

I due locali ad uso ripostiglio (Subb. 6 e 7) e la centrale termica (Sub. 5 comune ai due appartamenti), raggiungibili dall'esterno e posti sul prospetto nord ovest del fabbricato si presentano protetti da porte in legno e/o metallo e dotati di impianto idrico ed elettrico canalizzato fuori traccia. Il Sub. 6 misura mq 4 lordi circa, il Sub 5 mq 2 circa mentre il Sub. 7 si sviluppa per mq 6 circa.

Il compendio immobiliare gode di corte di pertinenza esclusiva, parzialmente circoscritta mediante recinzione metallica, che si sviluppa per catastali mq 1.640 (mq 1.400 circa netto sedimi) e risulta sistemata in parte a verde ed in parte a strada carrabile imbrecciata, oltre a spazi di manovra pure imbrecciati. Su detta area scoperta insistono un pozzo non inserito in mappa catastale, un forno in muratura di mq 7 circa (Sub. 10) ed un fabbricato originariamente destinato in parte a stalla ed in parte a rimessa macchinari ed attrezzature agricole, realizzato con colonne in pali di calcestruzzo vibrato, travi di copertura in legno, manto di copertura in lastre in cemento-amianto, tamponatura parziale con blocchi in laterizio e in calcestruzzo vibrato (Subb. 11, 12 e 13). Detto manufatto, nel suo complesso, misura mq 92 lordi circa e si presenta in pessime condizioni di conservazione, risultando parzialmente diruto. Come indicato in precedenza, ricompresa nella corte del compendio immobiliare risulta essere anche parte del mappale 93 del fg. 33, di proprietà della debitrice eseguita ma non colpito da



pignoramento. Su tale mappale, contiguo alla strada di accesso al compendio, ricade infatti il marciapiede adiacente al prospetto sud-ovest del fabbricato ad uso abitativo, nonché la recinzione posta sul medesimo versante. La stessa strada di accesso risulta ricadere solo in parte entro la corte di pertinenza, in quanto oltre la metà della sua larghezza è ricompresa all'interno degli adiacenti mappali 63 e 158 del fg. 33 di proprietà di soggetti terzi estranei alla presente procedura. All'interno della corte, sul confine nord, ricade infine parte della strada interpodereale di collegamento alla Strada Provinciale 340.

La descrizione dell'immobile sub 9 non viene riprodotta nel presente avviso non rientrando tra i beni oggetto di vendita.

DIRITTI POSTI IN VENDITA A SEGUITO DI DIVISIONE IN NATURA:

Allo stato attuale, la proprietà del compendio de quo, a seguito delle attività di regolarizzazione edilizia e catastale intraprese nell'anno 2022, risultano essere i Sigg.ri: omissis, per la quota di 6/9 di piena proprietà; omissis, per la quota di 1/9 di piena proprietà; omissis per la quota di 1/9 di piena proprietà; omissis per la quota di 1/9 di piena proprietà, ad essi pervenuti in tali quote a seguito del decesso del Sig. omissis di cui alla denuncia del 22.01.2016.

A seguito della divisione in natura operata dal CTU, vengono posti in vendita i diritti di piena proprietà 1/1 di cui alla porzione 1 (cfr. pag. 25 della relazione di stima) costituito dai beni censiti al catasto fabbricato, foglio 33: sub. 8, sub 6, sub. 7, sub. 10, sub. 11, sub. 12, sub. 13 e porzione di corte esclusivo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'INTERO COMPENDIO:



All'epoca del pignoramento (anno 2010) gli immobili, nel loro complesso, in esame risultavano catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al:

- Fg. 33, Part. 86, Sub 1, Bene comune non censibile;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Rendita € 637,82;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 3, Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 16 mq, Rendita € 49,58;

ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al:

- Fg. 33, Part. 86, Ente Urbano di mq 1.640.

Allo stato attuale, a seguito delle attività di regolarizzazione edilizia e catastale intraprese nell'anno 2022 e della conseguente soppressione degli originari Subb. 1, 2 e 3 sopra indicati, gli immobili oggetto di stima risultano censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Marsciano come di seguito indicato:

- Fg. 33, Part. 86, Sub 4, Bene comune non censibile;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 5, Bene comune non censibile;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 6, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 3 mq, Sup. Tot. 4 mq, Rendita € 8,52;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 7, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 5 mq, Sup. Tot. 7 mq, Rendita € 14,20;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 8, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. Tot. 80 mq, Rendita € 255,65;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 9, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Tot. 111 mq, Rendita € 369,27;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 10, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, Sup. Tot. 7 mq, Rendita € 5,68;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 11, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 19 mq, Sup. Tot. 24 mq, Rendita € 53,97;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 12, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 30 mq, Sup. Tot. 34 mq, Rendita € 38,73;
- Fg. 33, Part. 86, Sub 13, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 30 mq, Sup. Tot. 34 mq, Rendita € 38,73;

ed al **Catasto Terreni** del medesimo Comune al:



- Fg. 33, Part. 86, Ente Urbano di mq 1.640.

CONFINI:

L'immobile *nel suo insieme* confina con: stessa proprietà, terreni distinti con i mappali nn. 49, 62, 63, 64, 157, 158, 160, 163, 409 del foglio 33 del N.C.T. del Comune di Marsciano (PG), salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:

Dalla relazione del precedente Perito si apprende che, per quanto riguarda gli annessi consistenti in stalla, magazzini, forno e garage (quest'ultimo poi demolito in data antecedente al 2013) gli stessi sono stati realizzati con licenza edilizia n. 2758/1975 e successivamente regolarizzati con Concessione edilizia n. 369/86 per sanatoria n. 369/95 del 07.03.1995. Il fabbricato a destinazione abitativa era stato costruito in epoca precedente al 1967. Per tale edificio in data 26.04.2001 il Comune di Marsciano rilasciava l'Autorizzazione n. 0104/2001 per l'esecuzione dei lavori di intonacatura e della tinteggiatura delle pareti esterne; veniva prescritta l'eliminazione della pensilina realizzata sul fronte dell'edificio.

Le informazioni raccolte dallo scrivente hanno fatto inoltre apprendere che le preesistenti difformità nel fabbricato a destinazione abitativa sono state regolarizzate nell'anno 2022 con presentazione al Comune di Marsciano da parte del Sig. omissis di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria n. 18956/22 del 30.04.2022 avente per oggetto l'Accertamento di Conformità Urbanistica su fabbricato di civile abitazione, per cambio destinazione d'uso, ampliamento, realizzazione opera pertinenziale, difformità



prospettiche con ristrutturazione edilizia di cui art. 7, c. 1, let. d) l.r. 1/2015 che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente con modifiche del sedime e della sagoma dell'edificio. Tecnico incaricato è stato l'Arch. Ilaria Moroni che ha fra l'altro redatto la Relazione tecnica di asseverazione. Nell'occasione è stata depositata presso la Regione Umbria - Servizio Rischio Sismico la Valutazione della Sicurezza del fabbricato ex DGR 347 del 25.03.2019.

E' stata contestualmente regolarizzata anche la documentazione catastale inerente all'intero compendio.

E' stata infine ottenuta l'agibilità del fabbricato mediante presentazione in data 24.05.2022 di Dichiarazione che tiene conto dell'agibilità ex art. 137 c. 3 L.R. 1/2015. In occasione del sopralluogo effettuato lo scrivente ha rilevato la sostanziale conformità del costruito rispetto alle planimetrie catastali ed alle tavole grafiche allegate ai suddetti titoli abilitativi rilasciati.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il bene oggetto di vendita, alla data di perizia, risulta utilizzato da *omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis*.

Valore di stima dell'intero complesso: €.137.545,00- (costi per frazionamento e separazione impianti: €.4.500,00).

Valore del complesso intero al netto dei costi: €.133.045,00.

VALORE DI STIMA DELLA PORZIONE N. 1 OGGETTO DI VENDITA: €.65.067,00 (COSTI PER FRAZIONAMENTO E SEPARAZIONE IMPIANTI: €.2.250,00).

VALORE DI STIMA DELLA PORZIONE N. 1 AL NETTO DEI COSTI: €.62.817,00



PORZIONE N. 1 COSTITUITA DA:

**APPARTAMENTO (SUB. 8) - TETTOIA (SUB. 8) - RIPOSTIGLIO (SUB. 6) - RIPOSTIGLIO (SUB. 7) -
FORNO (SUB. 10) - MAGAZZINO/RIMESSE (SUB. 11, 12, 13) - PORZIONE DI CORTE USO
ESCLUSIVO**

PREZZO BASE DI VENDITA:

Al prezzo base, ridotto del 25% rispetto al precedente esperimento al netto delle spese da sostenere per il frazionamento e separazione degli impianti, di **€.35.334,56**
(trentacinquemilatrecentotrentaquattro/56)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): €.26.500,92
(venttiseimilacinquecento/92)

RILANCIO: €.1.000,00-

LA VENDITA SENZA INCANTO

AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1. Il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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, a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.
2. 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380,



purchè presenti domanda di connessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori, 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.

4. Qualora l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c. a cura e spese della procedura.

6. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

7. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 D.Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.

8. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure catastali ed ipotecarie; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto



passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e da chiunque vi abbia interesse.

9. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio in Perugia, Piazza Italia n. 9 (tel: 075/5721388 - Fax: 075/5717255).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

a. Modalità di presentazione dell'offerta prescritte dal decreto ministeriale

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono tutti richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel manuale utente reperibile sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> .

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

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente - oltretutto 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 DM n. 32/2015.



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.it

utilizzando esclusivamente il modulo Offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. L'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale munito di procura notarile anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura rilasciata al presentatore dell'offerta è redatta nelle forme **dell'atto pubblico o della scrittura provata autentica** e può essere allegata anche in copia per immagine. Si applicano in ogni caso le disposizioni di cui agli artt. 12, 13 e 14 del D.M. 32/2015.

COME PARTECIPARE

La domanda va presentata in bollo da euro 16,00 effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura.

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. 32/2015:



a) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, domicilio e/o residenza, recapito telefonico/mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto differente da quello che sottoscrive l'offerta); deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, in caso di comunione legale, delle generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronteretro) e del codice fiscale del predetto 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;

- per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

- è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.;



- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia;
- 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) **il termine di pagamento del prezzo** e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine di giorni **120 dalla data di aggiudicazione**;
- e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima**;
- f) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà farne comunicazione depositando la richiesta nella busta.

Versamento della cauzione

La cauzione andrà versata esclusivamente con il bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita di seguito riportato:

IBAN: IT90E03268046070522737800862

Banca Sella S.p.A.

Intestato a Edicom Servizi S.r.l.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta stessa e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.



Dopo il termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

➤ **Offerte**

- L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste.

- 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 sia collegato al portale il giorno fissato per la vendita.

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



pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- salvo quanto disposto nel punto che segue, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, **entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta**, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

- 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), 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato 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 giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la



decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

- Il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita utilizzando il portale del gestore della vendita telematica,
- il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o, comunque, nell'avviso di vendita;
- il Professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche, 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

SVOLGIMENTO DELLA GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI

Terminate le operazioni di cui sopra, il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

a) 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 esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);

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

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

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

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

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

b) **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE**

Qualora per l'acquisito 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 (€1.000,00);
- 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, la 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.
 - 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 dovrà, come sopra anticipato, **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (ovvero in quello minore indicato nell'offerta) a pena di decadenza, versare in un'unica soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese**;
- in ogni caso, il **mancato versamento del saldo prezzo e del fondo 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 di quest'ultimo 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 altresì 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 di eventuali spese condominiali è regolato dall'art. 63, comma 2, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DELLA VENDITA

- 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 quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;



- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e 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;
- 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.

- **In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca**, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

PUBBLICITÀ

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

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società



ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

3) di un avviso contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie):

a. numero di ruolo della procedura; b. nome del Giudice dell'esecuzione; c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); j. modalità della vendita (telematica asincrona) k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita; m. data, luogo ed ora fissata per la vendita; n. orario di apertura delle buste; o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono).

- Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti istituzionali.

- Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Perugia, lì 18/07/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo Orlando

