

Avvocato Andrea Maestri  
Via Baglioni 4 – 06121 – Perugia (PG)  
tel. 346-6377959  
[andreamaestri.pg@gmail.com](mailto:andreamaestri.pg@gmail.com)  
[andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it)

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 83/2018***

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dottoressa Sara Fioroni***

***PROFESSIONISTA DELEGATO: Avvocato Andrea Maestri***

***CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia***

\* \* \* \* \*

***AVVISO DI VENDITA DELEGATA***

Il sottoscritto **Avvocato Andrea Maestri** C.F. MSTNDR89D09G478C con studio in Perugia, Via Baglioni n. 4, tel.-fax 3466377959, e - mail [andreamaestri.pg@gmail.com](mailto:andreamaestri.pg@gmail.com) - PEC [andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it), nella qualità di Professionista Delegato ai sensi dell'articolo 591 *bis* del codice di procedura civile, giusta delega del Giudice Dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Perugia al compimento delle operazioni di vendita e della formazione del progetto di distribuzione nella procedura di cui in epigrafe

**AVVISA**

che il giorno **28 novembre 2024 alle ore 16:00**, presso il suo Studio in Perugia, alla Via Baglioni n. 4, procederà tramite la società **Astalegale.net** a mezzo del proprio portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) alla **vendita senza incanto ai sensi degli articoli 571 e seguenti c.p.c. con modalità telematica asincrona** ex articolo 24 D.M. n. 32/2015 del bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima in atti, nel rispetto della normativa di cui all'articolo 569 e seguenti c.p.c. e dell'articolo 161 ter disp. att. c.p.c.-

\* \* \* \* \*

**NOTIZIE RELATIVE AI COMPENDEI PIGNORATI**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2 BLOCCO A ( indicato quale Lotto n. 2 sul Portale Vendite Pubbliche)**

**Prezzo base: € 59.343,75 (cinquantanovemilatrecentoquarantatre/75)**

**Offerta minima: € 44.507,81 (quarantaquattromilacinquecentosette/81) pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (tremilacinquecento/00)**

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto

\* \* \* \* \*

**Diritti di piena proprietà** su appartamento al piano primo, con accessori un locale adibito a soffitta al piano secondo-sottotetto e un locale rimessa-sgombero al piano primo sottostrada (seminterrato) sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG), Località Piagge n.45.

Il predetto appartamento è inserito in un unico complesso immobiliare, costituito da tre blocchi costruiti in adiacenza: il blocco n.1 (porzione principale posta a nord) si eleva su 4 (quattro) piani (sul quale insistono i beni costituenti il presente lotto 2 blocco A), il blocco n.2 (porzione centrale) si eleva su 3 (tre) piani (sul quale insistono i beni costituenti il successivo lotto 2 blocco B), il blocco n.3 (porzione di recente realizzazione posta a sud) si eleva su un unico piano (sul quale insistono i beni costituenti il lotto 2 blocco C).

La porzione di fabbricato oggetto del lotto 2 blocco A risulta avere una struttura portante in muratura, finiture esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo, in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura.

Dalla via pubblica di Piagge, attraverso la corte esterna ad uso comune, si accede al vano scala, anch'esso ad uso comune, che permette il raggiungimento della porzione di fabbricato oggetto di cui al presente lotto.

L'unità immobiliare de quo si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 96,00 circa, così suddivisa: piano primo: soggiorno, che funge anche da ingresso, cucina, due camere, w.c. e disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte, oltre a un piccolo ripostiglio di mq. 1,00 circa, adibito a dispensa e raggiungibile dal vano scala condominiale, e un terrazzo ad uso esclusivo, avente una superficie di mq. 5,50 circa, è posto sul lato nord del fabbricato. I locali hanno un'altezza pari a m. 2,80 circa e presentano pavimenti in parquette, ad eccezione del locale cucina e del piccolo disimpegno di ingresso, che risultano in marmo. Il w.c. è pavimentato e rivestito fino ad un'altezza di m. 2,20 circa con mattonelle in ceramica di buona qualità.

Le porte interne sono in legno di colore marrone, ad eccezione della porta del disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte, e della porta del bagno, che risultano in legno e vetro satinato. La porta d'ingresso è in legno, verniciato di colore marrone.

Gli infissi esterni sono in legno, verniciato di colore bianco, con vetro a doppio strato e protetti da avvolgibili in pvc di colore verde chiaro, tutti in buone condizioni di manutenzione.

Il riscaldamento, realizzato con elementi radianti in alluminio, e l'acqua calda sono garantiti da una caldaia a gpl autonoma, ubicata sul terrazzo posto sul lato sud-est del fabbricato, a servizio dei beni costituenti il lotto 2 blocco B) mentre il contatore risulta installato all'esterno, sulla corte ad uso comune. L'impianto elettrico risulta essere funzionante; il quadro elettrico è posizionato nell'ingresso-soggiorno, nelle immediate vicinanze della porta di ingresso; mentre il contatore risulta posizionato al piano terra, sulla corte esterna ad uso comune dell'intero complesso immobiliare, nelle immediate vicinanze della strada pubblica di Piagge.

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta, altresì, servita da impianto idrico e il contatore risulta posizionato all'interno del locale, adibito a rimessa-sgombero, posto al piano primo sottostrada, anch'esso facente parte del presente lotto. Il perito incaricato, nella perizia del 2.2.2023, evidenzia la necessità di provvedere alla separazione degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, in quanto allo stato attuale risultano in comune a servizio dei beni facenti parte del Lotto 2 blocco B e del lotto 2 blocco C.

Onde evitare la costituzione di una servitù di passaggio per accedere ai suddetti impianti, il consulente d'ufficio consiglia all'interno dell'elaborato peritale del 2.2.2023, di procedere allo spostamento della caldaia ad uso esclusivo a servizio della porzione di abitazione facente parte del presente lotto in altro sito, prevedendo una spesa a carico del futuro aggiudicatario pari a €1.500,00 circa.

A corredo dell'unità abitativa, risultano:

- un locale adibito a soffitta al piano secondo – sottotetto, della superficie utile di mq. 44,00 circa, completamente pavimentato con parquette di modesta qualità e con pareti intonacate e tinteggiate; detta superficie risulta raggiungibile dal vano scala ad uso comune.
- un locale adibito a rimessa-sgombero al piano primo sottostrada (seminterrato), della superficie utile di mq. 36,00 circa, completamente pavimentato con monocottura di modesta qualità, internamente intonacato e tinteggiato; detta superficie risulta raggiungibile dalla corte esterna ad uso comune, attraverso un accesso esclusivo, posto a sud del complesso immobiliare.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue presso **l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali** - Catasto Fabbricati del Comune di **Gualdo Tadino**

- Foglio n. 38; Particella n. 619; Sub 8; Cat. A/3; Consistenza 5 vani; rendita € 296,96;
- Foglio n 38; Particella n. 619; Sub.9; Cat. C/2; Consistenza 24 mq; rendita € 55,52;
- Foglio n. 38 Particella n. 619; Sub. 10; Cat. C/6; Consistenza 49 mq; rendita € 74,11;

\*\*\*\*\*

## **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Si rimanda, in ogni caso, alle relazioni di Stima del 2.2.2023, alla comunicazione di frazionamento del 27.3.2023 e all'appendice del 3.7.2023, agli atti della procedura, a firma dell'esperto, Geometra Adriani, che devono essere consultati dall'offerente ad alla quale si fa espressamente rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalle verifiche effettuate dal perito presso il Comune di Gualdo Tadino è emersa la seguente documentazione amministrativa:

- In data 30/09/1986 con prot. n. 17168 veniva presentata presso i competenti uffici tecnici del comune di Gualdo Tadino domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47
- In data 27/04/1999 con il n. 381/1999 venivano concessi interventi di “Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell’ordinanza n.61/97”
- In data 10/04/2001 con il n.95/01 venivano concessi interventi di “Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell’ordinanza n.61/97 – 1° variante alla C.E. 381/99”

Il CTU, come riportato nella perizia del 2.2.2023, a seguito di sopralluogo, ha riscontrato delle difformità tra la reale situazione in loco e quanto rappresentato nella planimetria catastale del CF.

**Risultano, infatti, realizzati i seguenti interventi in difformità e/o in assenza di titoli abilitativi:**

- la concessione per eseguire attività edilizia e di trasformazione urbanistica n.381/99 prevedeva che l'ampliamento sul terrazzo al piano primo di mq. 69 circa, identificato al CF al precedente fg. 38 p.lla 619 sub.5, consisteva nella realizzazione di un unico locale a uso soggiorno con camera e disimpegno di collegamento, oltre a un piccolo terrazzo ad uso esclusivo di mq.12 circa posto sul lato est del fabbricato (detta superficie oggi corrisponde all'unità immobiliare censita al CF. al Fg. 38 p.lla 619 sub.11).

Dal sopralluogo effettuato in loco, il perito incaricato ha rilevato una differente superficie adibita a reparto notte, così composta: due camere, ripostiglio, bagno, wc, disimpegno di

Avvocato Andrea Maestri  
Via Baglioni 4 – 06121 – Perugia (PG)  
tel. 346-6377959  
[andreamaestri.pg@gmail.com](mailto:andreamaestri.pg@gmail.com)  
[andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it)

collegamento e terrazzo accessorio ad uso esclusivo, oltre alla scala che collega il piano primo al piano terra sottostante.

Altresì, mediante la realizzazione di un tramezzo, risulta eliminato il collegamento di detta superficie con il vano scala ad uso comune a servizio delle unità immobiliari costituenti il lotto 2 blocco B)

Il CTU ritiene opportuno evidenziare che, al fine di rendere la proprietà conforme allo stato dei luoghi si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria, ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 e, successivamente, all'aggiornamento della situazione catastale.

Al fine di sanare le predette difformità **il perito ha previsto, a carico dell'aggiudicatario, una spesa pari ad € 2.500,00 circa, oltre ad oneri edilizi e al versamento al Comune di una somma a titolo di oblazione compresa tra 600,00/6.000,00 euro, attualmente non determinabile, in quanto viene stabilita dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'entità dell'intervento medesimo.**

\*\*\*\*\*

### **DISPONIBILITÀ DEL BENE E VISITA DELL'IMMOBILE**

I beni oggetto del presente lotto pignoramento risultano occupati dal debitore e dalla sua famiglia.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto, escluso il debitore, hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode (I.V.G. di Perugia, Via A. Biagini 5 Ponte Felcino - 06134, PERUGIA (PG) Tel: 0755913525; visite@ivgumbria.com.)

La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.-)

\* \* \* \* \*

### **LOTTO 2 BLOCCO B ( indicato quale Lotto n. 3 sul Portale Vendite Pubbliche)**

**Prezzo base: € 35.718,75 (trentacinquemilasettecentodiciotto/75)**

**Offerta minima: € 26.789,06 (ventiseimilasettecentottantanove/06) pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

\*\*\*\*\*

**Diritti di piena proprietà** su porzione di fabbricato, composta da porzione di fabbricato ad uso abitativo al piano primo, con terrazzo accessorio e un locale rimessa al piano terra (locale trasformato a cucina).

I beni oggetto di pignoramento del presente lotto 2 blocco B, sono ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG) lungo la strada che consente il raggiungimento della località Piagge all'altezza del civico n.45/A.

Il predetto appartamento è inserito in un unico complesso immobiliare, costituito da tre blocchi costruiti in adiacenza: il blocco n.1 (porzione principale posta a nord) si eleva su 4 (quattro) piani (sul quale insistono i beni costituenti il lotto 2 blocco A), il blocco n.2 (porzione centrale) si eleva su 3 (tre) piani (sul quale insistono i beni costituenti il presente lotto 2 blocco B), il blocco n.3 (porzione di recente realizzazione posta a sud) si eleva su un unico piano (sul quale insistono i beni costituenti il lotto 2 blocco C).

La porzione di fabbricato oggetto del presente lotto risulta avere una struttura portante in muratura, finiture esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo, in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura.

Dalla Via pubblica di Piagge, attraverso la corte esterna ad uso comune, si accederà ad un disimpegno anch'esso ad uso comune di mq. 4,00, che permetterà il raggiungimento della porzione ad uso abitativo, facente parte del presente lotto 2 blocco B.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 83,00 circa, così suddivisa:

- piano terra: cucina della superficie, compresa la struttura portante e di tamponatura, di mq. 26,00 circa, oltre a una scala a uso esclusivo, che permette il raggiungimento dei locali al piano primo sovrastante;
- piano primo: due camere, bagno, wc, ripostiglio/cabina armadio e disimpegno di collegamento, oltre alla scala, che collega il piano primo al sottostante piano terra, il tutto della superficie di mq. 57,00 circa . A servizio del presente lotto 2 blocco B risulta un superficie di mq.12,00 circa adibita a terrazzo, mentre il w.c. e il bagno presentano pavimenti in gres porcellanato e risultano rivestiti fino ad un'altezza di m 2.20 circa, rispettivamente, con mattonelle in gres porcellanato e mattonelle in gres porcellanato e marmo, di buona qualità.

Le porte interne sono in legno tamburato, verniciate di colore bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, sempre di colore bianco, con vetro a doppio strato, protetti da avvolgibili in

pvc di colore bianco ad eccezione di quelli del locale cucina al p.t., tutti in buone condizioni di manutenzione.

Il riscaldamento, realizzato con elementi radianti in alluminio, e l'acqua calda sono garantiti da una caldaia a gpl autonoma, ubicata all'esterno sulla parete posta a sud-ovest della porzione di fabbricato individuata come porzione 3 lotto 2 blocco C, mentre il contatore, essendo lo stesso, che serve l'abitazione principale, di cui al lotto 2 blocco A, dovrà essere distaccato, creando una nuova utenza a servizio esclusivo del presente lotto.

L'impianto elettrico risulta essere funzionante; il quadro elettrico è posizionato nel locale garage trasformato in cucina sotto alla scala che collega il piano terra al piano primo, mentre il contatore, che è lo stesso che serve anche l'abitazione principale, di cui al precedente lotto 2 blocco A, risulta posizionato sulla corte esterna ad uso comune dell'intero complesso immobiliare, nelle immediate vicinanze della strada pubblica di Piagge.

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta, altresì, servita da impianto idrico e il contatore, che è lo stesso, che serve anche l'abitazione di cui al precedente lotto 2 blocco A, risulta posizionato all'interno del locale adibito a rimessa-sgombero, al piano primo sottostrada (seminterrato).

Onde evitare la costituzione di una servitù di passaggio per accedere ai suddetti impianti, il consulente d'ufficio consiglia all'interno dell'elaborato peritale del 2.2.2023, di procedere alla separazione degli impianti, creando nuove utenze indipendenti a servizio esclusivo del presente lotto 2 blocco B prevedendo una spesa a carico del futuro aggiudicatario pari a € 3.000,00 circa.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue presso **l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino:**

- Foglio n. 38; Particella n. 619; Sub 3; Cat. C/6; Consistenza 19 mq; rendita € 34,34;
- Foglio n. 38; Particella n. 619; Sub.11; Cat. A/3; Consistenza 3,5 vani; rendita € 207,87.

\*\*\*\*\*

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Si rimanda, in ogni caso, alle relazioni di Stima del 2.2.2023, alla comunicazione di frazionamento del 27.3.2023 e all'appendice del 3.7.2023, agli atti della procedura, a firma dell'esperto, Geometra Adriani, che devono essere consultati dall'offerente ad alla quale si fa espressamente rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalle verifiche effettuate dal perito presso il Comune di Gualdo Tadino è emersa la seguente documentazione amministrativa:

- In data 30/09/1986 con prot. n. 17168 veniva presentata presso i competenti uffici tecnici del comune di Gualdo Tadino domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47
- In data 27/04/1999 con il n.381/1999 venivano concessi interventi di “Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell’ordinanza n.61/97”.
- In data 10/04/2001 con il n.95/01 venivano concessi interventi di “Riparazione danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici su edificio sito in fraz. Piagge ai sensi dell’ordinanza n.61/97 – 1° variante alla C.E. 381/99”.

Dal sopralluogo effettuato in loco, il perito incaricato ha riscontrato delle difformità tra la reale situazione in loco e quanto rappresentato nella planimetria catastale del CF.

Diversamente da quanto rappresentato nei grafici di progetto depositati ed autorizzati dai competenti uffici tecnici del Comune di Gualdo Tadino, risultano realizzati i seguenti interventi in difformità e/o in assenza di titoli abilitativi:

- la concessione per eseguire attività edilizia e di trasformazione urbanistica n.381/99 prevedeva che l’ampliamento sul terrazzo al piano primo di mq. 69 circa, consistente nella realizzazione di un unico locale a uso soggiorno con camera e disimpegno di collegamento oltre a un piccolo terrazzo ad uso esclusivo di mq.12 circa posto sul lato est del fabbricato (detta superficie oggi corrisponde all’unità immobiliare censita al CF. al Fg. 38 p.lla 619 sub.11).

Dal sopralluogo effettuato in loco, il perito ha, inoltre, rilevato una differente superficie adibita a reparto notte, così composta: due camere, ripostiglio, bagno, wc, disimpegno di collegamento e terrazzo accessorio ad uso esclusivo, oltre alla scala che collega il piano primo al piano terra sottostante.

Inoltre, mediante la realizzazione di un tramezzo, risulta eliminato il collegamento di detta superficie con il vano scala ad uso comune a servizio delle unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso.

Il CTU ritiene opportuno evidenziare che, al fine di rendere la proprietà conforme allo stato dei luoghi si dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria, ai sensi dell’art. 154 della L.R. 1/2015 e, successivamente, all’aggiornamento della situazione catastale.



Avvocato Andrea Maestri  
Via Baglioni 4 – 06121 – Perugia (PG)  
tel. 346-6377959  
[andreamaestri.pg@gmail.com](mailto:andreamaestri.pg@gmail.com)  
[andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it)

Al fine di sanare le predette difformità il perito ha previsto, a carico dell'aggiudicatario, una spesa pari ad € 8.000,00 circa, oltre ad oneri edilizi e al versamento al Comune di una somma a titolo di oblazione compresa tra 600,00/6.000,00 euro, attualmente non determinabile, in quanto viene stabilita dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

\*\*\*\*\*

### **DISPONIBILITÀ DEL BENE E VISITA DELL'IMMOBILE**

I beni oggetto del presente lotto pignoramento risultano occupati dal debitore e dalla sua famiglia.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto, escluso il debitore, hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode (I.V.G. di Perugia, Via A. Biagini 5 Ponte Felcino - 06134 PERUGIA (PG) Tel: 0755913525; visite@ivgumbria.com)

La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.-)

\*\*\*\*\*

Si precisa che sia il Lotto 2 Blocco A sia il lotto Lotto 2 Blocco B, così come precisato dal G.E., Dottoressa Sara Fioroni nell'ordinanza di vendita del 6.7.2023 sono posti in vendita senza il trasferimento dei rispettivi diritti di proprietà sulle parti comuni come indicati nella perizia depositata in data 05.07.2023 dal Geometra Stefano Adriani.

Pertanto, gli aggiudicatari dovranno procedere all'individuazione e alla costituzione di una servitù di passaggio (dalla strada pubblica fino all'accesso esclusivo ai beni) sia a favore del Blocco A che del Blocco B, sostenendo una spesa pari a complessivi € 3.000,00 circa, comprensivi della redazione del Tipo di frazionamento sia al CT che al CF e le spese per la trascrizione dell'atto costitutivo della servitù di passaggio per ciascun blocco, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Ipotecche).

\*\*\*\*\*

Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 570 e seguenti del codice di procedura civile alle seguenti condizioni:

\*\*\*\*\*

## **REGIME DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche con riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 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 ed eventuali differenze di misura 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 legge 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività che a norma dell'articolo 571 e seguenti del codice di procedura civile 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 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Avvocato Andrea Maestri  
Via Baglioni 4 – 06121 – Perugia (PG)  
tel. 346-6377959  
[andreamaestri.pg@gmail.com](mailto:andreamaestri.pg@gmail.com)  
[andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it)

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione del compendio posto in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della Società incaricata per la pubblicità *on line*.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziario IVG di Perugia a chiunque vi abbia interesse.

I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

\*\*\*\*\*

#### **DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero 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 nel sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal 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> dalla scheda del lotto in vendita. Ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - personalmente ovvero a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, del codice di procedura civile.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'articolo 12, commi 4 e 5 D.M. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" consultabile sul portale stesso e all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it/pvp/>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Avvocato Andrea Maestri  
Via Baglioni 4 – 06121 – Perugia (PG)  
tel. 346-6377959  
[andreamaestri.pg@gmail.com](mailto:andreamaestri.pg@gmail.com)  
[andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it)

**Le offerte di acquisto criptate dovranno essere inviate dal presentatore dell'offerta, con le modalità indicate, entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.**

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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.

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005 . Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

\*\*\*\*\*

Salvo quanto previsto dall'articolo 571 C.P.C., **L'OFFERTA DI ACQUISTO PRESENTATA NELLA VENDITA SENZA INCANTO E' IRREVOCABILE** ai sensi dell'articolo 571 comma 3 del codice di procedura civile, che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Una volta proposta, pertanto, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato.

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015:

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, 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 (in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization); dovrà essere indicato altresì lo stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- Se l'offerente è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore, curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società deve essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita);

- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'articolo 579 ultimo comma del codice di procedura civile;

- se l'offerta è formulata da più offerenti, che partecipano per quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La

procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

- b) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto;
- h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- i) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di accettare, senza riserve e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati.
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al gestore della vendita alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT75A0326822300052136399670 con la causale "ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 83/2018 TRIBUNALE DI PERUGIA – VERSAMENTO CAUZIONE"** indicando il numero del lotto per il quale si intende formulare l'offerta.
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'articolo 12 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo decreto, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta**, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'articolo 12 comma 4 e dell'articolo 13 del D D.M. 21/15 **sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'articolo 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015;**
- p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

\*\*\*\*\*

**ALL’OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d’identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, ovvero se l’offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest’ultimo;
- se l’offerta è presentata da un procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario da effettuarsi **sul c/c della procedura intestato al gestore della vendita alle seguenti coordinate IBAN: IT75A0326822300052136399670 con la causale “ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 83/2018 TRIBUNALE DI PERUGIA – VERSAMENTO CAUZIONE”** indicando il numero del lotto per il quale si intende formulare l’offerta, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e sul quale sarà restituito l’importo della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, o interdetto o inabilitato, o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l’offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi della procedura di mutuo per il versamento del saldo prezzo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'articolo 585 del codice di procedura civile (meglio precisato sotto).

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Perugia o eleggere il proprio domicilio in Perugia. In mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.

\*\*\*\*\*

#### **CAUZIONE:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente per la procedura intestato al gestore della vendita alle seguenti coordinate IBAN: *IT75A0326822300052136399670 con la causale "ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 83/2018 TRIBUNALE DI PERUGIA – VERSAMENTO CAUZIONE"*** indicando il numero del lotto per il quale si intende formulare l'offerta.

**La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.**

**Qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Confermata l'offerta, sarà generata l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).-

Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente



mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta, da eseguirsi nel termine di sette giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

\*\*\*\*\*

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica (data e orario sopra indicati) alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Il professionista Delegato - verificata la regolarità delle offerte e dei documenti allegati onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta - darà inizio alle operazioni di vendita.

Sarà dichiarata **inefficace o inammissibile**, l'offerta pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso e alla ordinanza del Giudice dell'Esecuzione. Sarà considerata **inefficace** l'offerta pervenuta oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso (con estratto dell'invito inviato loro via SMS). L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Si precisa che:

- **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.**
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi

automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'articolo 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio di mail PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal professionista delegato;

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o comunicati, ai sensi dell'articolo 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, prevista documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione della offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

- il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- prenderà atto e esaminerà le offerte presentate, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

- verificherà la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, dichiarando inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza o comunque pervenute tardivamente.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

\*\*\*\*\*

## **PRESENTAZIONE DI UN'UNICA OFFERTA**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al "valore d'asta/prezzo base di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente.

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 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.

\*\*\*\*\*

#### **PRESENTAZIONE DI PIÙ OFFERTE VALIDE:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, **si procederà alla 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; 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.

Il professionista delegato non prenderà 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.

\*\*\*\*\*

#### **AGGIUDICAZIONE:**

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa e il lotto aggiudicato all'offerente che, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

**La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio, (l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato), ponendo l'offerta più alta come base d'asta.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, termine per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* articolo 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo 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 l'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, consegnano 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 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.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale sottoscritto dal delegato e contenente le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

\*\*\*\*\*

#### **SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE:**

Salvo quanto previsto nel caso di richiesta *ex* articolo 41 T.U.B. (come specificato nel prosieguo), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta mediante bonifico bancario i cui estremi, e in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

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.

Si avverte che 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 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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Professionista Delegato restituirà gli atti al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario ai sensi dell'articolo 587 c.p.c. con incameramento della cauzione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \* \* \*

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.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

\*\*\*\*\*

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI:**

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

- pubblicazione dell'avviso 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 articolo 569 c.p.c. così come indicato nel prospetto che si riporta di seguito:

#### **- Per il lotto 2 blocco A**

<b>data ordinanza vendita</b>	<b>06/07/2023</b>	<b>prezzo</b>	<b>105.500,00 €</b>	<b>gg pubblicità</b>	<b>termine offerte</b>
<b>prima pubblicazione</b>	04/10/2023	stima	105.500,00 €	120	01/02/2024
<b>seconda pubblicazione</b>	01/04/2024	-25%	79.125,00 €	90	30/06/2024
<b>terza pubblicazione</b>	29/08/2024	-25%	59.343,75 €	90	27/11/2024
<b>quarta pubblicazione</b>	26/01/2025	-25%	44.507,81 €	90	26/04/2025
<b>quinta pubblicazione</b>	25/06/2025	-50%	22.253,91 €	90	23/09/2025
<b>termine operazioni delegate</b>	05/07/2025				

**- Per il lotto 2 blocco B**

<b>data ordinanza vendita</b>	<b>06/07/2023</b>	<b>prezzo</b>	<b>63.500,00 €</b>	<b>gg pubblicità</b>	<b>termine offerte</b>
<b>prima pubblicazione</b>	04/10/2023	stima	63.500,00 €	120	01/02/2024
<b>seconda pubblicazione</b>	01/04/2024	-25%	47.625,00 €	90	30/06/2024
<b>terza pubblicazione</b>	29/08/2024	-25%	35.718,75 €	90	27/11/2024
<b>quarta pubblicazione</b>	26/01/2025	-25%	26.789,06 €	90	26/04/2025
<b>quinta pubblicazione</b>	25/06/2025	-50%	13.394,53 €	90	23/09/2025
<b>termine operazioni delegate</b>	05/07/2025				

- 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 .

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 dei debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato sui siti di pubblicità sopra indicati, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Andrea Maestri, Via Baglioni n.4 , Perugia (PG), tel 346/6377959; mail [andreamaestri.pg@gmail.com](mailto:andreamaestri.pg@gmail.com) nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia.



Avvocato Andrea Maestri  
Via Baglioni 4 – 06121 – Perugia (PG)  
tel. 346-6377959  
[andreamaestri.pg@gmail.com](mailto:andreamaestri.pg@gmail.com)  
[andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it](mailto:andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it)

Sarà inoltre possibile visionare personalmente l'immobile contattando il Custode nominato IVG Perugia tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o al seguente recapito telefonico Tel: 0755913525.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

Perugia, 19 agosto 2024

**Il Professionista Delegato alla vendita**

Avv. Andrea Maestri