

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 82/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

**Creditore procedente: IMPIANTI ELETTRICI CIVILI E
INDUSTRIALI GHISI ORFEO**

Debitore esecutato: OMISSIS

Professionista delegato: Avv. Giovanni Rondini

Custode giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE E C. SPA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Avv Giovanni Rondini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 20.06.2024 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia,

AVVISA

Che il giorno **17 Gennaio 2025 alle ore 16,00** presso il proprio studio in Perugia - Corso Cavour 20 (tel e fax 075/5723352 - pec: giovanni.rondini@avvocatiperugiapec.it) si terrà la

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. del lotto appresso descritto sulla base della relazione peritale e delle successive integrazioni redatte dal CTU Dott. Andrea Arcelli - che possono essere consultate e alle quali si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi - nelle modalità della vendita telematica asincrona tramite il

gestore Ricco Giuseppe & c. Spa, che gestirà la vendita tramite la piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. C.p.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Viene posto in vendita il diritto di superficie sull'intero per la durata di anni 99 decorrenti dal 04.02.2004 su laboratorio artigianale con area scoperta esclusiva e con sovrastante impianto fotovoltaico in Comune di Gualdo Tadino, Zona Industriale Sud.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 79, part. 692, sub 1, cat. D/7, RC € 3.672,00 e al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino al Fg. 79, part. 692 EU.

Confini: **OMISSIS** salvo altri.

Nella mappa del C.T., la part. 692 ha contorno coincidente con l'ingombro del fabbricato. La planimetria catastale del C. F. è conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare, tranne alcune lievi difformità interne.

Il laboratorio artigianale è ubicato in Comune di Gualdo Tadino, nella frazione Gaifana, nella zona Artigianale Sud, a circa 2 Km dal centro cittadino. La proprietà è facilmente accessibile deviando dalla strada Flaminia su una strada di lottizzazione asfaltata; la zona è sede di insediamenti prevalentemente produttivi.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, costruito a metà degli anni 2000, è formato da due unità produttive posizionate una, quella di proprietà superficaria pignorata, sul fronte dell'edificio, la seconda, di altra proprietà superficaria, avente superficie doppia, sul fronte nord; le due unità

hanno ingressi separati e analoghe caratteristiche costruttive.

La particella 692 pignorata comprende anche una corte scoperta antistante il capannone, mentre la maggior parte dell'area esterna attorno al capannone, censita con le part. 690, 693, 694 e 697 di mq 1.526 mq, è di proprietà superficiaria dell'esecutata per 1/2 e di altro proprietario per 1/2, ma tali diritti non sono stati pignorati e, quindi, saranno esclusi dalla futura aggiudicazione.

Il laboratorio artigianale oggetto di stima ha superficie lorda complessiva di 256,57 mq (27,15 x 9,45m) e altezza di 7,25 metri dal piano di pavimento fino all'estensione di copertura.

Internamente è formato da un grande locale avente ingresso carrabile sul fianco Ovest su un unico livello con zona soppalcata in corrispondenza dello spigolo Sud Ovest formata da ingresso pedonale, disimpegno, servizi igienici al PT e da ufficio e zona esposizione nel soppalco raggiungibile con una scala interna.

Il laboratorio è dotato di pavimentazione industriale al quarzo con infissi metallici verniciati.

Il laboratorio non è allacciato alla rete idrica e alla rete fognaria, così come è staccato l'impianto elettrico; sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico da 27,60 kwp. All'interno del laboratorio sono conservati oggetti religiosi e da regalo collocati su scaffalature metalliche.

Le condizioni strutturali del laboratorio appaiono discrete ma si evidenzia la mancanza di collegamento ad acquedotto e alla fognatura nonché il distacco dell'impianto elettrico.

Antistante il laboratorio è presente una corte esclusiva della superficie di mq 244,43 con parziale copertura in pietrisco.

La corte scoperta dell'edificio, oltre alla porzione facente parte della part. 692, comprende anche le particelle 690, 693, 694 e 697 sulle quali l'esecutata vanta i diritti di proprietà superficaria per ½ ma che non sono pignorate.

All'esito della vendita giudiziaria, sarà quindi necessario costituire una servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla porzione di detta corte necessaria per accedere al laboratorio pignorato e al momento utilizzata in modo esclusivo dalla ditta esecutata (Fg. 79, part.lle 693, 694, 697).

Le dimensioni del laboratorio (superficie commerciale comprensiva dei muri interni e esterni e altezze) sono le seguenti: Laboratorio Artigianale mq 256,57, altezza m 7,25; Corte esclusiva Mq 244,43.

Sulla copertura del fabbricato artigianale è presente un impianto fotovoltaico di potenza pari a 27,60 KWp collaudato il 15.04.2011.

L'impianto fotovoltaico è integrato totalmente alla copertura del fabbricato ex DM 19.02.2007. E' formato da 120 pannelli, da 230 Vp ciascuno, per una superficie complessiva dell'impianto pari a 194 mq circa, quadri elettrici di sezionamento stringhe, 5 inverter e l'interfaccia con la rete collocata all'interno dell'edificio.

Non è stato possibile, in sede di sopralluogo, accertare il funzionamento dell'impianto.

L'impianto beneficia dei benefici previsti dal DM del 19.02.2007 "Secondo conto energia" e sono state sottoscritte:

- la Convenzione per la Tariffa Incentivante n. R01F24947707 di durata ventennale a decorrere dal 12.04.2011;
- la Convenzione per il Ritiro Dedicato n. RID018081 di durata annuale con tacito rinnovo, sempre dal 12.04.2011.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è compreso nel PRG vigente al Febbraio 2024:

- parte strutturale, insediamenti esistenti di impianto recente o che non rivestono valore storico all'interno di ambiti urbani e insediamenti;
- parte operativa, in zone per attività produttive in essere o in corso di attuazione sulla base di P. A. approvati con SC max = 50% SF.

L'intera zona non ricade in aree sottoposte a vincoli.

Per l'edificio risulta il rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie e sanitarie:

- Permesso di Costruire n. 508 del 04.03.2004 per la costruzione dell'intero opificio artigianale;
- DIA n. 182 prot. n. 25284 del 25.07.2005 esecutiva dal 19.09.2005 per variante al PdC 508/2004 per alcune modifiche interne;
- Autorizzazione di Agibilità n. 29 del 16.03.2006 per i lavori autorizzati;
- DIA n. 211 prot. 31895 del 01.12.2010 esecutiva dal 20.12.2010 per l'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Dal confronto tra i grafici approvati con la DIA n. 182/05 e lo stato di fatto, risulta che il fabbricato è conforme per la consistenza esterna, mentre emergono alcune lievi difformità che riguardano la zona destinata al PT della zona soppalcata per la diversa collocazione dei tramezzi.

L'impianto fotovoltaico è invece conforme ai grafici della DIA n. 211/10.

Non risulta l'esistenza dell'attestato di qualificazione energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile risulta in uso all'esecutata.

Prezzo di stima: € 67.000,00.

Prezzo base: € 67.000,00.

Offerta minima € 50.250,00 (pari al 75% del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima e alle integrazioni della stessa agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dr. Andrea Arcelli che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza delle difformità e di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net.

Il Custode Giudiziario preposto alla visita dell'immobile è l'IVG di Perugia (075/5913525) che provvederà ad accompagnare gli eventuali interessati previa richiesta al seguente indirizzo: visite@ivgumbria.it da effettuarsi con l'apposita funzione sul <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente dall'offerente:
 - personalmente;
 - mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. cpc e 583 cpc.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12,13,14 e 15 del DM 32/15 che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <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>.

Le offerte telematiche di acquisto, a pena d'inammissibilità, dovranno essere sottoscritte digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, DM 32/15.

Le offerte di acquisto criptate devono pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica 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.

Per partecipare alle aste telematiche, gli offerenti devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica ai sensi

del DM 32/2015 e devono accedere al portale del Gestore della Vendita telematica Ricco Giuseppe & c. Spa e alla piattaforma sopra indicata e procedere come ivi descritto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del Gestore della Vendita **IBAN: IT78H0344003006000000001068** con causale: "*Cauzione procedura RG 82/2023 - Tribunale di Perugia. Vendita del 17.01.2025*", intestato al Gestore della procedura Ricco Giuseppe &c. Spa.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito nell'art. 12 D.M. 32/2015:

a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è una società, andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonché i dati anagrafici completi del legale rappresentante e dovrà essere allegato il certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;

b) L'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;

e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) L'indicazione del referente della procedura;

g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) Il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente

stesso;

i) L'importo versato a titolo di cauzione;

l) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, ove diverse da quelle di cui al punto m);

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

p) La dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

q) L'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

r) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta comunque la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

s) l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere in caso di aggiudicazione definitiva della procedura di mutuo ex art. 585 cpc.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale

ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. 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.

All'offerta devono essere **allegati**:

- a) La documentazione attestante il versamento (**contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico sul conto del Gestore della vendita dell'importo a titolo di cauzione;
- b) Copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge);
- c) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta presentata per soggetto minorenni o per interdetto, inabilitato e/o soggetto ad amministrazione di sostegno;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio **visura camerale aggiornata**) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) 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 da Notaio, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta deve essere in bollo da € 16,00. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale

servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

IN OGNI CASO.

a) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta d'acquisto è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale il giorno fissato per la vendita;

b) **l'offerta d'acquisto è inefficace** se perverrà oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

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

Le buste saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa; gli stessi potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore

invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

b) verificata la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, il Delegato procederà all'esame delle offerte con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

a) 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, anche se l'offerente non è collegato al portale;

b) Nel corso del primo esperimento d'asta, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- nel caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- nel caso in cui non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;

- nel caso in cui non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente, anche se non collegato al portale.

c) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi, se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- se nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente;

- se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a : € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

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 giorno festivo, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, facendosi così luogo alla vendita secondo le disposizioni come di seguito indicato:

- quando, all'esito della gara o in caso di mancata adesione ad essa, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato;
- se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione al prezzo almeno pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE

1. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta

dell'aggiudicatario.

2. 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 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

3. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 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;

4. ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo ai sensi dell'art. 38 D. Lgs. 385/1993, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza ex art. 569 cpc;

a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura.

Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il curatore;

5. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 al delegato incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo presumibile di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Nel caso in cui la somma versata per le spese presunte sia superiore a quelle effettivamente sostenute, la differenza verrà successivamente restituita, mentre nel caso in cui fosse necessario versare un'integrazione delle spese, queste dovranno essere versate entro dieci giorni dalla richiesta da parte del delegato.

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 prezzo.

6. salvo quanto disposto al precedente punto 4), 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 sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

7. 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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 cpc, con incameramento della cauzione e con le ulteriori conseguenze di legge.

8. 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, 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 u. c. cpc, 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 noti che, conformemente a quanto disposto nell'art. 585 cpc, è fatto divieto al CRRII 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 mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

9. in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

In tal caso, nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al TU di cui al DPR 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 DPR 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

- in caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939; pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato

decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro).

A norma dell'art. 61 co. 4 D. Lgs 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni dalla notifica).

Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque dovrà rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate, ai sensi dell'art. 586 cpc, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in

sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

- se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata, se richiesta dall'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15, sarà a carico dell'aggiudicatario;

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

- le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa.

- il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e inserimento di breve annuncio sul sito internet istituzionale "astalegale.net", unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ad un professionista;

- ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle

Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il professionista delegato; per visionare l'immobile dovrà formularsi richiesta al custode giudiziario IVG ai recapiti sopra indicati e mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "prenotazione visita immobile".

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita ai seguenti recapiti: Telefono: 075/5913525; Mail: ivg@ivgumbria.com.

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 suo studio.

Per quanto qui non previsto si fa espresso richiamo all'ordinanza di vendita e, in ogni caso, alle vigenti norme di legge.

Perugia 20 Agosto 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Rondini

