

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 74/2023 RGE

N. lotti: 2

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista delegato: Avv. Silvia Barontini

Gestore della vendita telematica: GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Silvia Barontini, con studio in Perugia, Via Manzoni n. 282, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta Ordinanza di vendita del 19.12.2023 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

Che il giorno **13/05/2025 alle ore 11.00** tramite la piattaforma www.gobidreal.it si darà luogo al

III ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato; la vendita avverrà **con le modalità telematiche** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo **le modalità della vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato di maggior consistenza, rappresentata da locali ad uso ufficio oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, il tutto ubicato nel Comune di Perugia, via Campo di Marte, civico n. 19.

Gli immobili sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG) al:

- foglio n. 252, particella n. 5654, subalterno n. 33, categoria A/10, consistenza 5,5 vani, classe 7, rendita € 2.584,87.

Il pignoramento comprende anche i seguenti subalterni, facenti parte anch'essi della particella n. 5654 del foglio n. 252 di Perugia, aventi tutti come identificativo la voce di "bene comune non censibile": subalterno n. 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30. In particolare la relazione peritale evidenzia che *"durante il sopralluogo è emerso che i subalterni n. 26 e 27 non sono comunicanti con i beni oggetto di pignoramento, poiché facenti parte dei piani terra, primo, secondo e terzo, comunicanti solamente fra loro ad esclusione del piano primo sottostrada"*.

Si precisa che l'immobile cui appartiene l'unità immobiliare sopradetta (lotto 1) è così censito:

N.C.T. del Comune di Perugia (PG)

- foglio 252, particella 5654, qualità ente urbano, cl. -, superficie 0.20.20, redd.do -, redd.ag -.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il bene è rappresentato da una porzione di fabbricato di maggior consistenza con locali ad uso ufficio, oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. La struttura portante è in CA con pareti esterne intonacate e rivestite in pietra (foto n. 3-4-5).

L'ingresso è posto lungo il lato Ovest dello stabile, al piano primo sottostrada. Al suo interno troviamo quattro locali ad uso ufficio, un locale di attesa, un disimpegno ed un bagno con antibagno; durante il sopralluogo sono state rilevate la presenza di nicchie non presenti nella planimetria catastale, una diversa conformazione del divisorio dell'antibagno e la presenza di una finestra non inserita nella planimetria (foto n. 12-13- 4-15-16-17-18-19-20-21-22). La pavimentazione interna è in laminato con pareti tinteggiate dai colori pastello o parzialmente rivestite in ceramica nelle zone bagno e antibagno.

Gli infissi interni sono a battente singolo, mentre quelli esterni a battente doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (tensione 220V); impianto idrico, impianto termico con ventilconvettori ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura.

L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno del fabbricato nella parte Nord del piazzale condominiale (foto n. 8-9-10-11).

La superficie utile netta interna è pari a circa 108,97 mq.

Esternamente troviamo le parti comuni e condominiali rappresentate dal piazzale con parcheggio scoperto nella parte Nord e dal parcheggio coperto nella parte Sud (foto n. 3- 4-5-6-7).

- CONFINI:

stessa ditta, subalterno n. 32, beni comuni non censibili, salvo altri.

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

nessuno.

- REGOLARITA' CATASTALE:

La relazione di stima, a cui si rimanda, evidenzia che “ *Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell’immobile, necessaria per la stipula dell’atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato, per delle difformità inerenti una diversa conformazione del muro divisorio a livello dell’antibagno, la presenza di una piccola finestra, non dichiarata in planimetria, a livello dell’ufficio adiacente al locale WC, e la presenza di nicchie nell’ufficio posto frontalmente al locale di attesa*”.

- REGOLARITA' URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA:

La relazione di stima, a cui si rimanda, evidenzia che “*Dalle indagini espletate presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, l’area in cui ricade la particella sopra descritta, ai fini urbanistici, risulta così classificata:*

- **“Zona di tipo Spr” – PRG parte operativa;**
- **“Zona di tipo PA – PRG parte strutturale;**

tali zone sono disciplinate dagli artt. 26 e 141 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (TUNA) del Comune di Perugia (PG).

Dalle ricerche esperite presso l’Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo:

- *pratica 2006/2807 – Permesso di Costruire n. 482 del 24 maggio 2007 per ristrutturazione di un edificio esistente consistente nell’ampliamento e sopraelevazione e demolizione di un annesso esistente in via Campo di Marte;*
- *pratica 2008/860 – Permesso di Costruire n. 1059 del 13 ottobre 2008 per variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 482 del 24 maggio 2007 relativamente alla ristrutturazione edilizia di un edificio posto in via Campo di Marte;*
- *pratica 2009/655 – Permesso di Costruire n. 701 del 3 settembre 2009 per variante in corso d’opera al permesso di costruire n. 482 del 24 maggio 2007 relativo alla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio con modifica delle destinazioni d’uso dell’intero edificio direzionale, ingombro planimetrico del piano interrato, modifiche prospettiche e alla distribuzione degli spazi in un fabbricato posto in via Campo di Marte;*
- *pratica 2009/0176547 – Comunicazione di fine lavori del 24 settembre 2009;*
- *certificato di agibilità n. 596 del 17 dicembre 2009”.*

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE:

L’immobile è attualmente libero.

- SPESE CONDOMINIALI: Sussistono oneri condominiali non versati.

- **Prezzo base d'asta ribassato di 1/4: € 70.875,00**
- **Offerta minima: 53.156,25** pari al 75% del prezzo base.
- **Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.**
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.800,00.**

LOTTO N. 2

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato di maggior consistenza, rappresentata da locali ad uso ufficio, attualmente privi di finiture ed accessori, oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Il tutto ubicato nel Comune di Perugia, via Campo di Marte, civico n. 19.

Gli immobili sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG) al: Foglio n. 252, particella n. 5654, subalterno n. 34, cat. A/10, cl. 7, cons. 4,5 vani, sup. cat. 91 mq, rendita € 2.114,89.

Il pignoramento comprende anche i seguenti subalterni, facenti parte anch'essi della particella n. 5654 del foglio n. 252 di Perugia, aventi tutti come identificativo la voce di "bene comune non censibile": subalterno n. 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30. In particolare la relazione di stima evidenzia "*che durante il sopralluogo è emerso che i subalterni n. 26 e 27 non sono comunicanti con i beni oggetto di pignoramento, poiché facenti parte dei piani terra, primo, secondo e terzo, comunicanti solamente fra loro ad esclusione del piano primo sottostrada*".

Si precisa che l'immobile cui appartiene l'unità immobiliare sopradetta (lotto 2) è così censito:

N.C.T. del Comune di Perugia (PG)

- foglio 252, particella 5654, qualità ente urbano, cl. -, superficie 0.20.20, redd.do -, redd.ag -.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il bene è rappresentato da una porzione di fabbricato con locali ad uso ufficio privo di finiture ed accessori.

La struttura portante è in CA con pareti esterne intonacate e rivestite in pietra (foto n. 3- 4-5).

L'ingresso è posto lungo il lato Sud dello stabile al piano primo sottostrada, al suo interno troviamo tre locali ad uso ufficio, una zona identificata nella planimetria come reception ed un bagno con antibagno; durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto descritto in planimetria, per l'assenza del divisorio fra reception e ufficio, in quest'ultimo vi è la presenza di una nicchia non rappresentata in planimetria, l'assenza di porte che consentono l'accesso dal lato Ovest,

al loro posto vi sono due finestre a battente doppio e l'assenza di uno dei due locali WC descritti in planimetria (foto n. 23-24-25-26-27).

La struttura è priva di finiture ed accessori, mentre gli impianti sono presenti.

L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno del fabbricato nella parte Nord del piazzale condominiale (foto n. 8-9-10-11).

La superficie utile netta interna è pari a circa 73,58 mq.

Esternamente troviamo le parti comuni e condominiali rappresentate dal piazzale con parcheggio scoperto nella parte Nord e dal parcheggio coperto nella parte Sud (foto n. 3- 4-5-6-7).

- CONFINI:

I confini sono: stessa ditta, beni comuni non censibili, salvo altri

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

nessuno.

- REGOLARITA' CATASTALE:

La relazione di stima, a cui si rimanda, evidenzia che “ *Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato, per l'assenza del muro divisorio a livello del locale reception, la presenza di una nicchia a livello dell'ufficio adiacente alla reception, per l'assenza di uno dei due locali WC presenti in planimetria, e per l'assenza delle porte esterne, inserite a livello dei locali ad uso ufficio adiacenti fra loro nella planimetria (lato Ovest), dove nella realtà troviamo due finestre*”.

- REGOLARITA' URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA:

La relazione di stima, a cui si rimanda, evidenzia che “*Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, l'area in cui ricade la particella sopra descritta, ai fini urbanistici, risulta così classificata:*

- **“Zona di tipo Spr” – PRG parte operativa;**
- **“Zona di tipo PA – PRG parte strutturale;**

tali zone sono disciplinate dagli artt. 26 e 141 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (TUNA) del Comune di Perugia (PG).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo:

- *pratica 2006/2807 – Permesso di Costruire n. 482 del 24 maggio 2007 per ristrutturazione di un edificio esistente consistente nell'ampliamento e sopraelevazione e demolizione di un annesso esistente in via Campo di Marte;*
- *pratica 2008/860 – Permesso di Costruire n. 1059 del 13 ottobre 2008 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 482 del 24 maggio 2007 relativamente alla ristrutturazione edilizia di un edificio posto in via Campo di Marte;*
- *pratica 2009/655 – Permesso di Costruire n. 701 del 3 settembre 2009 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 482 del 24 maggio 2007 relativo alla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio con modifica delle destinazioni d'uso dell'intero edificio direzionale, ingombro planimetrico del piano interrato, modifiche prospettiche e alla distribuzione degli spazi in un fabbricato posto in via Campo di Marte;*
- *pratica 2009/0176547 – Comunicazione di fine lavori del 24 settembre 2009;*
- *certificato di agibilità n. 596 del 17 dicembre 2009”.*

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente libero.

- SPESE CONDOMINIALI: Sussistono oneri condominiali non versati.

- **Prezzo base d'asta ribassato di 1/4: € 33.525,00**

- **Offerta minima: € 25.143,75** pari al 75% del prezzo base.

- **Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

- **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.

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

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

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di 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 pst.giustizia.it

L’offerta, a pena d’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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell’offerta **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell’asta (e pertanto del 12.05.2025)** 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> (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta).

3) Ai sensi dell’art. 571 c.p.c. si precisa che l’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente personalmente; oppure 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’articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerente o procuratore legale).

4) L’offerta è irrevocabile e dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è interdetto o inabilitato, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichino i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri.

b) i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;

c) l’indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta 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;

f) Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

5) La cauzione, **pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente per la procedura **IBAN IT 43 K 01030 21100 000000 414486** (conto corrente intestato al gestore della vendita "Gobid.it"), con causale ***"Tribunale di Perugia n. 74/2023, n. lotto..."*** la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

All'offerta dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore delle vendite, come sopra indicato;
- 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

6) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

7) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, 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.

8) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. 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).

9) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, 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 569 c.p.c.;

- 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.

10) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

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

12) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

13) Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà tramite il portale www.gobidreal.it nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a : € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di

effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

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

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

15) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

16) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

17) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

20) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

21) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

22) 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 in forza di notifica del Ministero ... datata ... 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. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. 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 gg 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 rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.

23) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

24) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, 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.

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

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

27) L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità <https://www.astalegale.net/>, sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, sul sito del gestore www.gobidreal.it

28) Maggiori informazioni potranno essere fornite a chiunque abbia interesse dal Professionista delegato Avv. Silvia Barontini, con studio in Perugia, Via Manzoni, n. 282, cell. 3470341068; o dal **Custode:** Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (dal lunedì al venerdì dalle 8.45 alle 12.45) ai seguenti recapiti: tel 075/5913525 o al numero verde: 800 417 800, oppure a mezzo peo all'indirizzo ivg@ivgumbria.com, o presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Perugia, Sezione Esecuzioni immobiliari.

Inoltre tutte le informazioni concernenti la procedura potranno essere reperite presso i seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp>, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità <https://www.astalegale.net/>, sul sito del gestore www.gobidreal.it.

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

29) Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;

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

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

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice dell'esecuzione;

c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono –Cancelleria del Tribunale Ordinario di..... – Sito internet.....)

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

Perugia, lì 11.02.2025

Il professionista delegato
Avv. Silvia Barontini