

STUDIO LEGALE
Avv. LUCA GRAZIANI
Patrocinante in Cassazione
Piazza Danti n.7 - 06122 PERUGIA
Tel. 075/5731377 – Fax 075/5728162
pec luca.graziani@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 85/2021 – GIUDICE DOTT.SSA SARA FIORONI

Il sottoscritto Avv. Luca Graziani, con studio legale in Perugia, Piazza Danti n.7 (tel. 075.5731377 – fax 075.5728162 – pec: luca.graziani@avvocatiperugiapec.it), Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusto provvedimento del 07/02/2023 e del 05/12/2023 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia nella **procedura esecutiva immobiliare n.85/2021**,

AVVISA

che il giorno 17/12/2024 alle ore 15:00

presso il proprio studio legale in Perugia, Piazza Danti n.7, si procederà alla

vendita telematica asincrona senza incanto

tramite il portale www.gobidreal.it della società Gobid International Auction Group S.r.l., dei beni immobili di seguito individuati, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione tecnica estimativa del 18/10/2023 e nel supplemento perizia del 27/12/2022, entrambe del C.T.U. Geom. Silvio Belloni, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Diritti di piena proprietà su un'unità immobiliare a destinazione commerciale con superficie utile interna totale di circa mq. 240,00, posta al piano primo sottostrada rispetto all'ingresso condominiale, ed al piano terra rispetto all'ingresso delle attività commerciali.

La stessa è parte di un edificio di maggior consistenza sito nella frazione di San Sisto a Perugia, in Via Guido Visconti di Modrone n.7, ove trovano luogo anche due ampi parcheggi, di cui quello del piano terra ad uso esclusivo del condominio, e l'altro ad uso pubblico, a servizio delle attività commerciali presenti. L'immobile si colloca tra la sovrastante strada San Sisto – Lacugnano ed il centro abitato di San Sisto, in piena zona residenziale. L'area è ben servita da viabilità, parcheggi e servizi di prima e seconda necessità.

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile direttamente dal piazzale antistante la stessa. Detta unità immobiliare, posta su un unico livello, è composta essenzialmente da quattro ambienti: quello principale adibito allo svolgimento dell'attività commerciale, due servizi igienici ed un ripostiglio – magazzino.

Per quanto riguarda l'ambiente principale, lo stesso sviluppa una superficie di circa mq. 210,00 e si presenta essenzialmente come un unico ambiente espositivo, a parte una piccola parte in cui è presente un divisorio; da questo, si accede sia a due servizi igienici posti specularmente l'uno dall'altro ed ai lati esterni, mentre centralmente si trova un ulteriore ambiente adibito a ripostiglio – magazzino. L'altezza interna, uniforme in tutti gli ambienti, è di ml. 3,00. Il locale espositivo gode di areazione ed illuminazione diretta, garantita dalle ampie vetrate presenti.

L'unità immobiliare è così rifinita:

- la pavimentazione è interamente realizzata in lamparquet tipo noce;
- le porte interne sono realizzate con pannelli tamburati di color chiaro, il coprifilo ha una larghezza di cm. 12, dello stesso colore della porta;
- gli infissi esterni sono realizzati in alluminio color bianco;
- i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato formato 20 x 20, fino ad un'altezza di ml. 2,20 da terra, mentre la parte superiore è tinteggiata con tinta lavabile;
- la pavimentazione dei bagni è realizzata con piastrelle in gress porcellanato formato 20 x 20 di colore grigio;
- i sanitari sono di tipo standard;
- la pavimentazione del magazzino – ripostiglio, è realizzata in piastrelle tipo cotto, formato 30 x 30.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU non si evincono segni di usura e lo stato di manutenzione e conservazione appare buono.

DATI CATASTALI:

Unità immobiliare a destinazione commerciale, come di seguito identificata:

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia foglio 265 part. 1099 sub 28 categoria C/1 classe 8 cons. 230 mq
rendita € 4.513,83, piano S1, superficie catastale 251 mq.

Diritti pro-quota, quindi senza individuazione di quote di proprietà, sui seguenti beni comuni non censibili:

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia foglio 265 part. 1099 sub 1;

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia foglio 265 part. 1099 sub 2.

GRAVAMI (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) NON ELIMINABILI DALLA

PROCEDURA: Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Il CTU nella relazione tecnica estimativa ha rilevato che l'immobile di cui al lotto n.3 risulta essere edificato in forza di regolare Permesso di Costruire al quale ha fatto seguito l'agibilità n. 19644 del 19/03/1994. Lo stesso CTU rileva che da un riscontro effettuato tra gli elaborati grafici allegati all'agibilità e lo stato dei luoghi, è emerso che l'immobile risultava essere suddiviso in due distinte unità immobiliari anziché un unico ambiente come risultato essere attualmente, dal sopralluogo che ha effettuato, e che per renderlo quindi conforme da un punto di vista edilizio – urbanistico ha indicato costi per la regolarizzazione in circa € 3.000,00 oltre iva ed oneri di legge, come meglio specificato nella sua relazione tecnica estimativa del

18/10/2023 e nel supplemento perizia del 27/12/2022 alle quali si rinvia. Da un punto di vista catastale invece rileva che la planimetria rappresenta conformemente lo stato dei luoghi e che pertanto non sarà necessario redigere alcuna variazione.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: libero.

IMPIANTI:

Il CTU nella relazione tecnica estimativa ha rilevato quanto all'impianto:

- **Elettrico:** tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
- **Idrico:** tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
- **Termico:** tipologia: autonomo, con caldaia, elementi radianti: ventilconvettori caldo/freddo; alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
- **Gas:** Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.
- **Telefonico:** Tipologia: sottotraccia; condizioni: attualmente non utilizzato per disdetta del contratto; funzionamento e conformità dell'impianto: da verificare.

Il CTU precisa che ove sopra riporta la dicitura "alcuni funzionante ed altri da verificare" ipotizza che gli impianti siano comunque funzionanti.

SPESE CONDOMINIALI:

Il CTU nella relazione tecnica estimativa riporta che l'unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato di maggior consistenza ove è presente un regolare Condominio identificato "Condominio La Torre 2". Il CTU rileva che si è relazionato con l'amministratore e che la posizione debitoria alla data del 23/05/2022 era di € 13.680,19, fermo restando che all'aggiudicatario potranno essere richieste soltanto quelle parziali come previsto per legge, e che al tempo non erano previsti lavori di manutenzione straordinaria.

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Distretto Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini 5 06134 Ponte Felcino (PG) Tel. 075/5913525 – istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it.

Valore di perizia: € 334.000,00 (trecentotrentaquattromila/00).

Prezzo base: € 187.875,00 (centoottantasettemilaottocentosestantacinque/00).

Offerta minima: € 140.906,25 (centoquarantamilanovecentosei/25) pari al 75% del prezzo base.

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

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO N. 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Diritti di piena proprietà su una unità immobiliare a destinazione residenziale ed annesso garage, facenti parte di un edificio di maggior consistenza: l'unità immobiliare destinata ad abitazione è posta al piano quinto, mentre il garage, pertinenziale all'appartamento, si trova al piano terra.

L'immobile si colloca a ridosso del centro storico di Perugia, esattamente in via Claudio Monteverdi n. 30, traversa di via Fonti Coperte, zona strettamente residenziale del capoluogo Umbro.

La proprietà di cui trattasi, come precedentemente detto, è parte di un edificio di maggior consistenza, provvisto di ascensore, costituito da sei piani fuori terra, ove il piano terra è destinato ad autorimesse pertinentziali delle abitazioni soprastanti.

Detta unità immobiliare, accessibile dal vano condominiale, è così composta: accedendo all'appartamento, ci si trova in un ambiente destinato ad ingresso – disimpegno di circa mq. 10, dal quale è possibile accedere a:

- uno studio che sviluppa una superficie di circa mq. 10,50;
- al soggiorno avente superficie di circa mq. 28,00;
- alla cucina avente superficie di circa mq. 14,00;
- al disimpegno della zona notte di circa mq. 10,50.

Dal disimpegno di cui sopra, si ha poi accesso a:

- camera da letto di circa mq. 19,00;
- camera da letto di circa mq. 12,50;
- camera da letto di circa mq. 11,00;
- due servizi igienici ed un ripostiglio aventi superficie totale di circa mq. 22,00.

L'appartamento è inoltre provvisto di tre terrazzi che sviluppano una superficie totale di circa mq. 20,00.

Tutti gli ambienti che compongono l'appartamento godono di luce ed areazione diretta, fatta eccezione per uno dei due bagni.

L'appartamento sviluppa una superficie utile interna di mq. 138,00 oltre una superficie di mq. 20,00 sviluppata dai terrazzi.

L'altezza interna, uniforme in tutti gli ambienti, è di circa ml. 2,90.

L'unità immobiliare è così rifinita:

- la pavimentazione è interamente realizzata in listoni di parquet tipo noce;
- le porte interne sono realizzate con pannelli tamburati di color chiaro, caratterizzate dalla presenza di specchiature a rilievo; il coprifilo, anch'esso caratterizzato da bassorilievi, ha una larghezza di circa cm. 12, ed è dello stesso colore della porta;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno di colore chiaro;
- i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato, fino ad un'altezza di ml. 2,20 da terra, mentre la parte superiore è tinteggiata con tinta lavabile;
- la pavimentazione dei bagni è realizzata con piastrelle in gress porcellanato di colore chiaro;
- i sanitari sono di tipo sospesi.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU non si evincono segni di usura e lo stato di manutenzione e conservazione appare molto buono.

DATI CATASTALI:

Unità immobiliare a destinazione residenziale ed una destinata a garage, come di seguito identificate:

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia foglio 253 part. 1541 sub 23 categoria A/2 classe 5 cons. 9 vani rendita € 1.278,23, piano 5°, superficie catastale 173 mq, totale escluse aree scoperte 166 mq;

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia foglio 253 part. 1544 sub 2 categoria C/6 classe 6 cons. 27 mq rendita € 128,29, superficie catastale 33 mq;

GRAVAMI (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Il CTU nella relazione tecnica estimativa ha rilevato che l'immobile di cui al lotto n.4 risulta essere edificato ante anno 1967. Lo stesso CTU rileva che da un riscontro che ha eseguito tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali è emersa una leggera diversa distribuzione degli spazi interni rispetto sia al titolo abilitativo, sia alla planimetria catastale. Per sanare tale difformità quindi il CTU ha indicato costi per la regolarizzazione in circa € 3.500,00 oltre iva ed oneri di legge, come meglio specificato nella sua relazione tecnica estimativa del 18/10/2023 e nel supplemento perizia del 27/12/2022 alle quali si rinvia.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Come relazionato in data 24/10/2022 e 08/11/2023 dal Custode IVG, l'immobile ad uso abitativo risulta essere in normali condizioni d'uso e manutenzione, occupato dalla parte esecutata.

IMPIANTI:

Il CTU nella relazione tecnica estimativa ha rilevato quanto all'impianto:

- **Elettrico:** tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
- **Idrico:** tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
- **Termico:** tipologia: autonomo, con caldaia, elementi radianti: ventilconvettori caldo/freddo; alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
- **Gas:** Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.
- **Telefonico:** Tipologia: sottotraccia; condizioni: attualmente non utilizzato per disdetta del contratto; funzionamento e conformità dell'impianto: da verificare.
- **Citofonico:** Tipologia: tradizionale; condizioni: alcuni funzionante ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.

Il CTU precisa che ove sopra riporta la dicitura "alcuni funzionante ed altri da verificare" ipotizza che gli

impianti siano comunque funzionanti.

SPESE CONDOMINIALI:

Il CTU nella relazione tecnica estimativa riporta che le unità immobiliari di cui al lotto n.4 fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza ove è presente un regolare Condominio identificato come “Condominio Via Monteverdi 30”.

Il CTU rileva che si è relazionato con l'amministratore e che la posizione debitoria alla data del 17/05/2022 era di € 2.719,76, fermo restando che all'aggiudicatario potranno essere richieste soltanto quelle previste per legge, e che al tempo non erano previsti lavori di manutenzione ordinaria né straordinaria.

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Distretto Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini 5 06134 Ponte Felcino (PG) Tel. 075/5913525 – istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it.

Valore di perizia: € 290.000,00 (duecentonovantamila/00).

Prezzo base: € 163.125,00 (centosessantatremilacentovecinque/00).

Offerta minima: € 122.343,75 (centoventiduemilatrecentoquarantatre/75) pari al 75% del prezzo base.

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

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, agli atti della procedura, nonché alla relazione tecnica estimativa del 18/10/2023 e alla perizia suppletiva del 27/12/2022, entrambe del C.T.U. Geom. Silvio Belloni, che devono essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti web indicati nel presente avviso di vendita, ciò comunque non esonerando l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

- 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, nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.gobidreal.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi;
- 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;
- 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;

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art.586 c.p.c., a cura e spese della procedura;
- 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;
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sul sito del gestore della vendita www.gobidreal.it, ed anche sul sito internet www.astalegale.net;
- 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso l'esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente e unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) ovvero a mezzo del suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

In particolare, 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 nello stesso Manuale Utente.

Le offerte di acquisto criptate dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 16/12/2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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, 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).

1) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal

Decreto:

- 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 comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 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 - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

- l'indicazione dell'eventuale spettanza delle agevolazioni fiscali;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
 - 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;
 - 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;
- 2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico con causale "*Esecuzione immobiliare n.85/2021 Trib. Perugia, N. LOTTO, versamento cauzione*" sul conto corrente intestato al gestore

della vendita società Gobid International Auction Group S.r.l. iban IT 43 K 01030 21100 0000 00414486. **LA CAUZIONE DOVRÀ ESSERE DI IMPORTO PARI ALMENO AL 10% DEL PREZZO OFFERTO;**

3) **LA CAUZIONE, A PENA DI INEFFICACIA DELLA OFFERTA, DOVRÀ RISULTARE ACCREDITATA SUL CONTO GIÀ AL MOMENTO DEL DEPOSITO DELL'OFFERTA;**

4) l'offerente 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;

5) 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 avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

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.

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte 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; il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita; 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 www.gobidreal.it, 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando la società Gobid International Auction Group S.r.l., ai seguenti recapiti: • email: assistenza@gobidgroup.com • Tel. 0286882269.

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

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

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

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 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; i rilanci minimi non potranno essere inferiori a € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per il lotto 3 e a € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per il lotto 4;

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

- 1) 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;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) 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, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) 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;
- 5) 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.

SPESE

- 6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di

anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il delegato, dopo l'aggiudicazione, provvederà a comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile di tali oneri accessori. 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.

SALDO PREZZO

7) Salvo quanto disposto nel punto successivo, 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 sul conto corrente intestato a "*Aste Telematiche Tribunale di Perugia Prof. Del. Luca Graziani*" IBAN **IT04M0200803027000105625979**, Unicredit filiale di Corso Vannucci Perugia;

8) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, 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;

9) 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il Custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Distretto Corte di Appello di Perugia, corrente in Via A. Biagini 5 06134 Ponte Felcino (PG) Tel. 075.5913525 - istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it, oppure presso lo studio del professionista

delegato Avv. Luca Graziani tel. 075.5731377 oppure presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it ed il portale delle vendite pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale e accettazione anche della relazione peritale e di quanto contenuto nel presente avviso; implica altresì la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione, 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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 18/09/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Luca Graziani

