

TRIBUNALE DI PERUGIA
- Sezione Liquidazioni giudiziali –

Liquidazione Giudiziale N. 37/2023
Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Monaldi
Liquidatore Giudiziale: Dott. Carlo Berretti

Avviso di vendita immobiliare secondo c.p.c. in una vendita asincrona telematica
(art. 216, c. 3 CCII)

Il Liquidatore Giudiziale, dott. Carlo Berretti:

- esaminati gli atti della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe;
- visto il programma di liquidazione approvato;
- letta l'autorizzazione alla vendita emessa in data 25/06/2024 dal sig. Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi;

RENDE NOTO

che il giorno **12/12/2024, alle ore 12.00** è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il giorno **13/12/2024, alle ore 10.30** e seguenti il Liquidatore Giudiziale procederà all'esame delle offerte **con modalità asincrona telematica**, come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita, della seguente unità immobiliare:

LOTTO 1 – Piena proprietà di immobile industriale sito in San Giustino (PG)

Unità immobiliare sita nel comune di San Giustino (PG), individuata al Catasto Fabbricati, al foglio n. 58, particella 584 sub.8, Via Cristoforo Colombo snc., Piani T.-1, Cat. C/3, Cl. 1, Consistenza mq. 510, Rendita €. 1.791,07 - che trova corrispondenza in C.T. del detto comune al foglio 58 particella 584/parte.

Giusta perizia di stima in atti, il bene venduto consiste in porzione immobiliare ricompresa in un edificio industriale avente maggior consistenza, costruito nel 1989 e poi interessato, relativamente alla porzione immobiliare di cui in esame, da diversi

interventi edilizi nelle epoche successive.

L'immobile in esame risulta composto da una porzione di opificio, cielo terra, con corte pertinenziale esclusiva su tre lati. Si sviluppa al piano terra per complessivi mq. 361,50 circa di superficie lorda e al piano primo per mq. 191 circa di superficie lorda. Il piano terra ha una destinazione prevalentemente Laboratorio/Magazzino, completata da un disimpegno, antibagno e servizio igienico. Il piano primo è invece destinato, parte ad ufficio ed archivi, e parte a commercio, quest'ultima composta da tre ambienti, disimpegno e servizio igienico. Il piano primo è collegato al piano terra da due distinte scale, una delle quali consente anche l'accesso diretto ed autonomo dall'esterno alla porzione avente destinazione d'uso commerciale, il tutto corredato da una corte esclusiva che si sviluppa prevalentemente su tre lati per una superficie scoperta di circa mq. 615.

Prezzo base € 164.000,00 (centrosessantaquattromila/00).

Offerta minima € 123,000,00 (centroventitremila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

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

Stato di occupazione: Libero.

Gravami non eliminabili dalla procedura: Nessuno.

Custode Giudiziario: Dott. Carlo Berretti.

Vincoli: come specificato al punto 5 della perizia di stima.

Formalità gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: come specificato al punto 6 della perizia di stima.

Situazione urbanistica e catastale: sono presenti delle difformità urbanistiche sanabili

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene mobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore, **Geom. Paolo Provincia**, nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che

qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti: <https://pvp.giustizia.it>, www.astalegale.net e www.fallcoaste.it .

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss, alle condizioni riportate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita del Giudice.

1) Ogni offerente dovrà far pervenire offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12:00 del giorno 12/12/2024**. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "**GESTORE VENDITA TELEMATICA**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>., nonché sul portale www.fallcoaste.it.

2) Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

3) Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "**GESTORE VENDITA TELEMATICA**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul portale www.fallcoaste.it.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
 - In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
 - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - In caso di partecipazione di stranieri:
 - a) Se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) /apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
 - b) Se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
 - c) Se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.
 - In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto (indicare la forma che si ritiene debba avere la procura);
- 4) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può

essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);

- b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.
- f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto.

5) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

6) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale **“VERSAMENTO CAUZIONE”**. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area “Pagamento di bolli digitali” sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Il bonifico bancario andrà intestato a: **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**, IBAN: **IT71X0306911884100000010203** - Causale: **“Tribunale di Perugia NRG 37/2023, Lotto 1 Immobile San Giustino, versamento cauzione”**.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

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

Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene

generata.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: aste@fallco.it - 0444-346211.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Liquidatore Giudiziale, all'udienza del **13/12/2024** ore **10:30** e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "asincrona" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Il Liquidatore Giudiziale provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "asincrona", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. h) del

D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal

Liquidatore Giudiziale al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e si concluderà il giorno **16/12/2024** alle ore **10:30**. Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori ad **euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)**.

In caso di rilancio che interverrà nei **10** minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di **10** minuti. Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Entro 30 giorni dall'aggiudicazione del bene il Liquidatore Giudiziale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, previa iscrizione da effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., comma 3, si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita

in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

- a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
- b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.
- c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del Liquidatore Giudiziale.
- d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura/dell'acquirente.
- f) L'aggiudicatario entro **120** giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante Bonifico Bancario intestato a: **TRIBUNALE DI PERUGIA LIQ GIUDIZIALE TUUM SRL 37 2023** presso **MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, filiale di Città di Castello, Piazza Giacomo

Matteotti, n. IBAN: IT39R0103021600000002864920, Causale: “Saldo Prezzo Lotto 1 Immobile San Giustino”, unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 8% del prezzo di aggiudicazione.

g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita, norma dell'art. 216, comma 5 CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che su <https://pvp.giustizia.it>, www.astalegale.net e www.fallcoaste.it ;

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

VISITA DELL'IMMOBILE

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Liquidatore Giudiziale ai seguenti recapiti:

Dott. Berretti Carlo, Corso Vittorio Emanuele n.27, 06012 Città di Castello (PG), Tel.: 0758520160, email: c.berretti@studioberretti.com

Città di Castello, 25/09/2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Carlo Berretti