

Avv. ALESSIA MEZZANOTTE  
Via Manfredo Fanti, n.2 - 06121 Perugia  
Tel. 075.5731505/9 - Fax 075.5731509  
alessia.mezzanotte@avvocatiperugiapec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**Avviso di vendita delegata senza incanto**

**Esecuzioni immobiliari riunite n.ri 146/10 + 401/12 R.G.E.**

**promossa da Fino 1 Securitisation s.r.l. e, per essa, doBank s.p.a.,**

**(in surrogazione di COMMED Centro Edilizia s.r.l.)**

La sottoscritta Avv. Alessia Mezzanotte, professionista delegato con provvedimento del G.E. Dott. Umberto Rana (ora sostituito dalla Dott.ssa Sara Fioroni) del 25.7.2014 e successivi provvedimenti al compimento delle operazioni di vendita nelle procedure esecutive riunite n.ri 146/10 + 401/12 R.G.E.

**AVVISA CHE**

**il giorno 10 DICEMBRE 2024, alle ore 15:30 e s.s.**

presso il suo studio in Perugia, Via Manfredo Fanti n.2, si procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità di vendita telematica asincrona dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni:

**- LOTTO 1**

diritti di piena proprietà su appartamento sito nel Comune di Collazzone, quasi ultimato, dislocato su due piani e composto, al piano terra, da ingresso-soggiorno, cucina, wc, corte esclusiva lastricata sul fronte e corte esclusiva sul retro e, al piano primo, da due camere da letto, un bagno e un terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone Foglio 44, part. 546, Sub 2, Cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 374,43 e graffate part. 557 e 568. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e con tutti i diritti condominiali e sulle parti comuni del complesso residenziale di cui l'appartamento fa parte.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero da persone

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia.

**PREZZO BASE € 53.578,13**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 40.183,60**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**AVVERTENZA:** si evidenzia che sussistono oneri condominiali non saldati dall'esecutato.

**- LOTTO 2**

diritti di piena proprietà su appartamento sito nel Comune di Collazzone, dislocato su due piani e composto, al piano terra, da ingresso-soggiorno, sottoscala, cucina, bagno, corte esclusiva lastricata sul fronte e corte esclusiva adibita a giardino sul retro e, al piano primo, da due camere da letto, un bagno e due terrazzi. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone Foglio 44, part. 546, Sub 7, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449,32 e graffate part. 549 e 562. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e con tutti i diritti condominiali e sulle parti comuni del complesso residenziale di cui l'appartamento fa parte.

L'unità abitativa presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e con ordinanza del Sindaco del Comune di Collazzone in data n. 22 del 17.6.2019 è stata dichiarata l'inagibilità totale dell'immobile per effetto delle lesioni strutturali evidenziate dall'immobile stesso.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero da persone

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia. Si specifica in ogni caso che l'unità abitativa presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale e che, presentando numerose lesioni sia interne che esterne (alcune di natura strutturale), è stato sottoposto ad un intervento minimale di messa in sicurezza a seguito di ordinanza del Sindaco del Comune di Collazzone n. 22 del 17.6.2019 che ne ha dichiarato l'inagibilità totale.

**PREZZO BASE € 56.953,13**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 42.714,85**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**AVVERTENZE:** Si segnala che l'immobile presenta numerose lesioni sia interne che esterne (alcune di natura strutturale) ed è stato sottoposto ad un intervento minimale di messa in sicurezza a seguito di ordinanza del Sindaco del Comune di Collazzone n. 22 del 17.6.2019 che ne ha dichiarato l'inagibilità totale. L'unità abitativa presenta inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale. Infine, si evidenzia che sussistono oneri condominiali non saldati dall'esecutato.

### **- LOTTO 3**

diritti di piena proprietà su appartamento sito nel Comune di Collazzone, quasi ultimato, posto al primo piano e composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e due terrazzi. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone Foglio 44, part.

546, Sub 14, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449,32. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e con tutti i diritti condominiali e sulle parti comuni del complesso residenziale di cui l'appartamento fa parte.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero da persone

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia.

**PREZZO BASE € 47.671,88**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 35.753,91**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**AVVERTENZA:** si evidenzia che sussistono oneri condominiali non saldati dall'esecutato.

**- LOTTO 7**

diritti di piena proprietà su appartamento, non ultimato, sito nel Comune di Collazzone, dislocato su due piani e composto, al piano terra, da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, corte esclusiva sul retro e, al piano primo, da due camere da letto, un bagno e un terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone Foglio 44, part. 665, Sub 2, Cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 441,87 e graffate part. 668 sub 1 e 669. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e con tutti i diritti condominiali e sulle parti comuni del complesso residenziale di cui l'appartamento fa parte. Si rileva che l'immobile risulta puntellato con staffe a T di tipo edile, come evidenziato dal Custode giudiziario a seguito di sopralluogo in data 10 febbraio 2021.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero da persone

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia.

**PREZZO BASE € 30.796,88**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 23.097,66**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**AVVERTENZE:** Si segnala che l'immobile risulta puntellato con staffe a T di tipo edile e si evidenzia che sussistono oneri condominiali non saldati dall'esecutato.

**- LOTTO 8**

diritti di piena proprietà su appartamento sito nel Comune di Collazzone, quasi ultimato, posto al piano terra e composto da pranzo-soggiorno, due camere da letto, due bagni, corte esclusiva

antistante l'ingresso e corte esclusiva sul retro. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone Foglio 44, part. 668, Sub 2, Cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 299,55 e graffate part. 670 e 677. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e con tutti i diritti condominiali e sulle parti comuni del complesso residenziale di cui l'appartamento fa parte.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero da persone

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia.

**PREZZO BASE € 43.453,13**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 32.589,85**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**AVVERTENZA:** si evidenzia che sussistono oneri condominiali non saldati dall'esecutato.

**- LOTTO 10**

diritti di piena proprietà su appartamento, non ultimato, sito nel Comune di Collazzone, posto al piano primo e composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera da letto, bagno e terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone Foglio 44, part. 651, Sub 5, Cat. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 187,22. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e con tutti i diritti condominiali e sulle parti comuni del complesso residenziale di cui l'appartamento fa parte.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero da persone

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia.

**PREZZO BASE € 27.000,00**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 20.250,00**

**Rilancio minimo: € 500,00**

**AVVERTENZA:** si evidenzia che sussistono oneri condominiali non saldati dall'esecutato.

**- LOTTO 11**

diritti di piena proprietà su appartamento, quasi ultimato, sito nel Comune di Collazzone, posto al piano primo e composto da pranzo-soggiorno, camera da letto, bagno e terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone Foglio 44, part. 648, Sub 2, Cat. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 187,22. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze,

pertinenze ed accessioni e con tutti i diritti condominiali e sulle parti comuni del complesso residenziale di cui l'appartamento fa parte.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero da persone

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia.

**PREZZO BASE € 26.156,25**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 19.617,19**

**Rilancio minimo: € 500,00**

**AVVERTENZA:** si evidenzia che sussistono oneri condominiali non saldati dall'esecutato.

**- LOTTO 12**

diritti di piena proprietà su appartamento, quasi ultimato, sito nel Comune di Collazzone, posto al piano primo e composto da pranzo-soggiorno, due camere da letto, due bagni e terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone Foglio 44, part. 668, Sub 7, Cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 299,55. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e con tutti i diritti condominiali e sulle parti comuni del complesso residenziale di cui l'appartamento fa parte.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero da persone

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia.

**PREZZO BASE € 37.546,88**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 28.160,16**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**- LOTTO 13**

diritti di piena proprietà su appartamento, non ultimato, sito nel Comune di Collazzone, posto al piano primo e composto da pranzo-soggiorno, camera da letto, bagno e terrazzo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone Foglio 44, part. 668, Sub 10, Cat. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 187,22. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e con tutti i diritti condominiali e sulle parti comuni del complesso residenziale di cui l'appartamento fa parte.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero da persone

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia.

**PREZZO BASE € 27.421,88**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 20.566,41**

**Rilancio minimo: € 500,00**

**AVVERTENZA:** si evidenzia che sussistono oneri condominiali non saldati dall'esecutato.

**- LOTTO 16**

diritti di piena proprietà su terreno agricolo in parte seminativo ed in par-te boscato sito in Comune di Collazzone, distinto al Catasto Terreni del Comune di Collazzone Foglio 44, part. 43, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 3.59.70, R.D. € 102,17, R.A. € 148,62 e part. 543, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie ha 5.51.31, R.D. € 28,47, R.A. 17,08. Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze e pertinenze.

**STATO OCCUPAZIONE:** libero

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:** come meglio evidenziato nella perizia di stima a firma Dott. Agr. Luigi Lamincia in data 22.2.2013 e successive integrazioni, cui espressamente si rinvia.

**PREZZO BASE € 24.046,88**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 18.035,16**

**Rilancio minimo: € 500,00**

**SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Si rimanda, al riguardo, alla Relazione di Stima in data 22.2.2013 e alle successive integrazioni agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Luigi Lamincia, che devono essere consultate dall'offerente ed 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, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

In ogni caso si specifica che le porzioni comuni sono rappresentate dalle particelle distinte al NCEU Comune di Collazzone foglio 44, part. 661, sub 3, Piano T, Bene Comune non censibile (derivata dalla precedente, soppressa, part. 661 sub 1, C/2) e al CT del Comune di Collazzone foglio 44, part. 729, qualità Ente urbano, 00.85.55 (ex part. 692), foglio 44 part. 730, qualità Ente urbano, 00.01.00 (ex particella 715, derivata per frazionamento dalla part. 693) e foglio 44 part. 731, qualità Ente urbano, 00.10.70 (ex particella 714, derivata per frazionamento dalla part. 693),

altresì distinte al NCEU del Comune di Collazzone foglio 44, particelle 729, 730 e 731, Piano T, Cat. F/1.

**AVVERTENZE:** Con riferimento agli acquisendi diritti di comproprietà sulle citate particelle 729 (già facente parte del Supercondominio Borgo Jacopone) nonché 730 e 731 si evidenzia che non sarà possibile effettuare la voltura catastale, stante il particolare accatastamento al NCEU come F/1.

Si fa inoltre presente che a carico delle originarie particelle distinte al CT del Comune di Collazzone, foglio 44, part. 41, 66 e 523, dalle quali sono scaturite per successivi frazionamenti le particelle indicate nei lotti posti in vendita e le particelle rappresentanti le parti comuni, grava Convenzione edilizia con il Comune di Collazzone, trascritta all' Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11.2.2005 al n. 3132 R.P. e n. 5421 R.G., la quale prevede tra l'altro l'obbligo di cessione gratuita al Comune di Collazzone di aree della superficie complessiva di mq 1.032,00 circa, salva più esatta misurazione alla redazione tipo di frazionamento, quali aree di parcheggio esterno.

Inoltre, con riferimento al Lotto 2 si specifica che l'immobile presenta numerose lesioni sia interne che esterne (alcune di natura strutturale) ed è stato sottoposto ad un intervento minimale di messa in sicurezza a seguito di ordinanza del Sindaco del Comune di Collazzone n. 22 del 17.6.2019 che ne ha dichiarato l'inagibilità totale. L'unità abitativa presenta inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale.

Con riferimento al lotto 7 si segnala che l'immobile risulta puntellato con staffe a T di tipo edile.

Con riferimento ai lotti 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12 e 13, si evidenzia che sussistono oneri condominiali non saldati dall'esecutato.

Con riferimento al Lotto 16, si segnala che sulla particella distinta al C.T. del Comune di Collazzone, foglio 44, part. 43 è localizzata una fossa di raccolta delle acque nere (serventi anche il vicino condominio), con area di sosta per consentire la manutenzione e/o lo svuotamento periodico nonché strada di accesso alla fossa stessa e all'area di sosta.

\* \* \* \* \*

Gli immobili saranno posti in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

#### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente:
  - dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente);

- o dal suo procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale notarile, anche nel caso di offerta per persona da nominare.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del DM n. 32 /15, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <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 all'interno del portale ministeriale (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) ovvero del portale del gestore della vendita telematica (<https://www.fallcoaste.it>).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia 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. Per partecipare alle aste telematiche, gli offerenti con modalità telematica devono dunque essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica ai sensi del DM 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta e devono pervenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

Si raccomanda di usare un browser aggiornato.

### **SI PRECISA**

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (avvocato) anche a norma dall'art. 579 ultimo comma c.p.c.-

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto dal Gestore della Vendita per la procedura, IBAN: IT 69 S 03069

11885 100000001972, intestato a “Zucchetti Software Giuridico s.r.l.”, con causale: “Trib. PG, RGE n.146/10, cauzione asta 10.12.24, Lotto ...”.

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

**La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato per la procedura già al momento del deposito dell’offerta**, a pena di inefficacia dell’offerta stessa. Il mancato accredito è ad esclusivo carico dell’offerente.

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

### CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta deve contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; se l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization. In particolare deve essere indicato:

- se **l’offerente è persona fisica**: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta); se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità del coniuge;
- se **l’offerente è minorenne**, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se **l’offerente è interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno**, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se **l’offerente è persona giuridica** andrà indicata anche la denominazione o ragione sociale, la sede legale, l’eventuale numero di iscrizione nel registro delle Imprese, il codice fiscale e partita IVA dell’impresa, nonché generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e

indirizzo PEC presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita. Dovrà inoltre essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ ;
- i) 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 (in assenza di indicazioni si riterrà il termine di 120 giorni);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, ove diverso da quello indicato alla lettera l);
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria);
- p) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta devono essere **allegati**:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo a titolo di cauzione (**contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico sul conto del Gestore della vendita;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge - per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza

fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

c) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, in caso di offerta presentata per soggetto minorenni o per interdetto, inabilitato e/o soggetto ad amministrazione di sostegno;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio **visura camerale**) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata a colui, tra gli offerenti, che presenta l'offerta;**

f) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

g) La dichiarazione di presa visione della perizia di stima e la indicazione del regime patrimoniale dell'offerente nel caso di matrimonio o di unione civile;

h) Ricevuta in formato .xml del pagamento dell'imposta di bollo da € 16,00.

#### **IN OGNI CASO**

a) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta d'acquisto presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale il giorno fissato per la vendita;

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

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno 10 dicembre 2024, alle ore 15:30, presso lo studio dell'Avv. Alessia Mezzanotte, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore (raggiungibile al sito <https://www.fallcoaste.it>) che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa che potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come indicato nell'offerta telematica, un

invito a connettersi al proprio portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

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

**IN CASO DI UNICA OFFERTA:**

a) In uno qualsiasi degli esperimenti di vendita, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente, anche se non collegato al portale;

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

- nel caso in cui specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato procederà ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, anche in presenza di istanze di assegnazione;

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

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

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

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

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

**IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà tramite il portale del Gestore delle Vendite (raggiungibile al sito <https://www.fallcoaste.it>) 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 pari all'importo minimo stabilito nel presente avviso a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata, se cadente di sabato o giorno festivo, al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato come di seguito indicato:

- quando, all'esito della gara o in caso di mancata adesione ad essa, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato;

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione al prezzo almeno pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

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

Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015.

#### **INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE**

1. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

2. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono

esclusivamente a carico del creditore.

3. Qualora uno dei creditori sia un Istituto di credito che ha concesso un finanziamento fondiario ex art. 41 TUB, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, dedotta la cauzione, una parte del saldo prezzo il cui importo verrà comunicato dal delegato, a mezzo di bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il mutuo fondiario e la restante parte del saldo-prezzo, comprensivo delle spese che verranno quantificate dal delegato, sul c/c della procedura. L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D. Lgs n. 385/93).

4. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 al delegato incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione dei gravami; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

5. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN e la causale, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

6. Il 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 o, in mancanza di indicazione, entro 120 dall'aggiudicazione, comporterà la decadenza dalla stessa nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c.-

7. 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## ULTERIORI DISPOSIZIONI

- 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. 6.6.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanista-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. n. 47 del 28.2.1985, come integrato e modificato dall'art.46 DPR 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario, Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15, saranno a carico dell'aggiudicatario, così come le spese necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

- le disposizioni della legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;
- il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o <https://venditepubbliche.giustizia.it> o <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e inserimento di breve annuncio sul sito internet istituzionale "www.astalegale.net", ove sarà disponibile per la consultazione unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, all'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita e all'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ad un professionista;
- ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il professionista delegato, previo appuntamento telefonico (075.5731505/9), o presso il Custode IVG Perugia (tramite te. 075.5913525 oppure, dal lun. al ven. dalle 8:45 alle 12:45, tramite numero verde 800417800 oppure via mail all'indirizzo [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com));
- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

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

Perugia, 25 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Alessia Mezzanotte