

Studio Legale
Avv. Daniele Landi
Piazza Venanzio Gabriotti 7/a
06012 – Città di Castello (PG)
Tel. e Fax 0758553772

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N. 286/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: KERMA SPV S.R.L. rappresentata dalla submandataria Prelios Credit Solutions S.p.A.

Debitore Esecutato: OMISSIS

Professionista delegato: Avv. Daniele Landi

Custode Giudiziario: IVG di Perugia

Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE E C. S.P.A.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Daniele Landi** del Foro di Perugia, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. anche quale referente per la procedura della vendita telematica, per provvedere su eventuali domande di assegnazione ex art. 589 e 590 c.p.c., per la formazione del progetto di distribuzione secondo le modalità di cui al comma terzo, n. 12 del predetto articolo e dell'art. 596 c.p.c., giusta ordinanza del 16.07.2024 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia

AVVISA

che il giorno **12.02.2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio sito in Città di Castello (PG), Piazza Venanzio Gabriotti n. 7/A (tel./fax 075.8553772, pec. daniele.landi@avvocatiperugiapec.it) si terrà la

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

(ex art. 24 D.M. n. 32/2015)

ai sensi dell'art. 571 ss. c.p.c. del lotto unico appresso descritto sulla base della relazione peritale redatta dal CTU geom. Luca Martani, che può essere consultata e alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali vincoli, pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi e al prezzo base ivi indicato.

La vendita avverrà nelle modalità della vendita telematica asincrona tramite il gestore Ricco Giuseppe E C. S.p.a., che gestirà la vendita tramite la piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti su un grande fabbricato ex Casa di Cura Sanatorio, ubicato nel Comune di Città di Castello (PG), Voc. Ripetta, via Romolo Carbini n. 4, composto da un edificio originario di forma regolare di tre piani fuori terra e un altro in aderenza di tre piani e uno seminterrato di più recente costruzione. Il complesso immobiliare è al grezzo, non completato, abbandonato ed in stato fatiscente. Non sono presenti impianti, non sono stati realizzati i tramezzi, né pavimenti, né intonaci. Non sono presenti infissi di porte e di finestre. Vi è solo lo scheletro della struttura e lateralmente vi è una piccola chiesa allo stato fatiscente con tetto crollato.

Al suddetto complesso immobiliare si accede direttamente dalla pubblica via attraverso il cancello carrabile che la delimita e che immette nel piazzale antistante. Il tutto si presenta inagibile e infestato da erbacce, rovi, piante selvatiche di vegetazione spontanea e rampicanti. Completa la proprietà un appezzamento di terreno che costituiva il piazzale antistante, il giardino e il parco. Il complesso immobiliare è così composto:

L'edificio originario è costituito da un fabbricato di forma regolare. Internamente si presenta con pavimenti fatiscenti e in parte divelti. Le pareti sono intonacate e la tinta risulta ammalorata e parte distaccata. Non si rileva la presenza di alcun impianto o quanto meno se presenti fatiscenti, infissi di porte interne in legno divelte e finestre esterne inesistenti.

La parte ampliata è in aderenza e collegata al precedente, si presenta con forma regolare allungata e caratterizzata da quattro piani quale il piano interrato da destinare a magazzini e locali vari. Internamente si presenta tutto al grezzo e non completato.

Il corpo centrale di collegamento è di forma triangolare. Anche tale complesso si presenta in stato fatiscente e in completo abbandono.

Esternamente, antistante l'ampliamento, trovasi una piccola chiesa con struttura portante in muratura di pietra, tetto a due falde con struttura grande e piccola in legno e falde in piastrelle di laterizio con manto di tegole di laterizio. È allo stato fatiscente ed è un rudere pericolante. Infine, nella parte laterale, risulta un corpo di fabbrica seminterrato con struttura portante in muratura di pietra e copertura in solaio piano in latero-cemento lastrico solare. Quest'ultima struttura è allo stato fatiscente ed è un rudere pericolante ed inaccessibile.

Si rinvia comunque anche per tutte le volumetrie relative al lotto in questione alla CTU del Geom. Luca Martani.

Il complesso immobiliare è distinto al N. C.E.U. di detto comune come segue:

Catasto fabbricati:

Foglio 154, particelle 108, 96, 94, 160, graffate tra loro, P1S-1-2-3, cat. D/4, C. 0, Conc. 0, rendita 86,00 euro.

N.B.: Non risultano presenti le planimetrie catastali, mai depositate.

Catasto terreni:

Foglio 154, particella 108, Ente Urbano, superficie ca 17;

Foglio 154, particella 160, Ente Urbano, superficie are 2;

Foglio 154, particella 94, Ente Urbano, Superficie are 11 ca 10;

Foglio 154, particella 96, Ente Urbano, Superficie are 37 ca 30:

Foglio 154, particella 597, Seminativo, classe 3, Superficie ca 85, Reddito dominicale euro 0,31, Reddito agrario euro 0,35;

Foglio 154, particella 598, Sem. Arbor., Classe 3, Superficie are 9 ca 95, Reddito dominicale euro 3,34, Reddito agrario euro 3,85;

Foglio 154, particella 93, Seminativo, Classe 3, Superficie are 41 ca 30, Reddito dominicale euro 14,93, Reddito agrario euro 17,06;

Foglio 154, particella 95, Semin. Arb., Classe 3, Superficie are 67 ca 90 Reddito dominicale euro 22,79, Reddito agrario euro 26,30;

Come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello (PG) in data 20.09.2024, i terreni distinti al foglio 154, P.lle nr. 93-95-597-598 sono così classificati secondo le prescrizioni urbanistiche del P.R.G.:

Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale

(approvato con D.C.C. n. 23 del 04.04.2016) (Variante Ibis_ approvata con D.C.C. n. 36 del 28.03.2019)

*Foglio 154, particelle 597 e 598 **AREE AGRICOLE** (NTA-PS art. 105)*

Modalità attuative: *Piano di Recupero n. 316 approvato con D.C.C. n. 97 del 15.11.2010*

*Foglio 154, particelle 93-95 **TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI** (NTA-PS art. 132).*

Modalità attuative: *Piano di Recupero n. 316 approvato con D.C.C. n. 97 del 15.11.2010*

Piano Regolatore Generale – Parte Operativa

(approvato con D.C.C. n. 1 del 21.01.2020) (Variante 04_ approvata con D.C.C. n. 47 del 17.06.2024)

Foglio 154, particelle 93-95 AREE SOTTOPOSTE A DISCIPLINA ATTUATIVA VIGENTE "Pv 50" (NTA-PO art. 50)

Modalità attuative: Piano di Recupero n. 316 approvato con D.C.C. n. 97 del 15.11.2010

Foglio 154 particelle 597-598 COMPONENTI DISCIPLINATE DAL PRG-PS

Modalità attuative: Piano di Recupero n. 316 approvato con D.C.C. n. 97 del 15.11.2010

VINCOLI E TUTELE PRESENTI NELLE AREE

Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico

Foglio 154 particelle 93, 95, 597, 598 *Aree di notevole interesse pubblico* (D.lgs. 42/2004, art. 136 comma 1);

Foglio 154, particella 95p *Fascia di salvaguardia dei crinali*

Zoning Geologico – Tecnico

Foglio 154 particelle 93, 95, 597, 598 *Area sottoposta a vincolo idrogeologico*

Foglio 154 particella 93p *"Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica"* (Franosità IFFI)

154 particelle 93, 95, 597, 598 *"Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica"* (Vulnerabilità degli acquiferi da bassa a molto bassa)

Vincoli derivanti da impianti e infrastrutture tecnologiche

Foglio 154 particella 93p *Acquedotto*

Vincoli Generali

L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della legge 64/74.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Libero.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG, Tel. 075.5913525)

Valore del Lotto Unico da CTU: € 850.000,00

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 850.000,00

OFFERTA MINIMA: € 637.500,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA: Per tale lotto si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima a firma dell'esperto geom. Luca Martani che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne

l'esistenza di vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti. La relazione di stima, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, è consultabile sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e su www.astalegale.net

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Daniele Landi** presso il suo studio sito in Città di Castello (PG), Piazza Venanzio Gabriotti n. 7/A (Tel. 075.8553772; Mobile: 347.9532359; - Pec: daniele.landi@avvocatiperugiapec.it; E-mail: landi.studiolegale@libero.it) oppure il custode **Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia**, ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: visite@ivgumbria.com.

È possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'istituto vendite giudiziarie di Perugia, ove lo stesso è nominato custode del compendio posto in vendita, da contattare ai recapiti sopra indicati.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

PRECISAZIONE

Alla vendita può partecipare chiunque escluso il debitore esecutato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente;
- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO

MINISTERIALE ED ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE

DELL'OFFERTA

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

<https://pvp.giustizia.it/pvp>.

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

L'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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta è in bollo. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamenti di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario e comunque seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine privi di elementi attivi.

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito da D.M. 33/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

- se l'offerente è una società andrà indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA dell'impresa nonché il nome del legale rappresentante;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) 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 può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso (in assenza di indicazioni si riterrà il termine di 120 giorni);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

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

q) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

r) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La

pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

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. Dovrà comunque essere allegato un permesso di soggiorno in corso di validità.

All'offerta devono essere **allegati**:

- 1) La documentazione attestante il versamento (**contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico sul conto della procedura dell'importo a titolo di cauzione;
- 2) **Copia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente e degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge);
- 3) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (visura camerale) da cui risultino i poteri del legale rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 4) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta;
- 5) Ricevuta del versamento del bollo digitale da € 16,00.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore delle vendite **IBAN IT 78 H 03440 03006 000000001068 Banco Desio intestato a Ricco Giuseppe & C. Spa**, con causale "Avv. Daniele Landi 12.02.2025 ore 11:00 – versamento cauzione"; **la cauzione a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

AVVERTIMENTI

- 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;
- l'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonchè dei compensi posti a suo carico

spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato, incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato entro 20 giorni dalla aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo;

➤ 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 della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

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

➤ **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.**

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

➤ Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita delegata o comunque nel presente avviso di vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E DISCIPLINA DELLA GARA SUCCESSIVA ALLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio legale, in Città di Castello (PG), Piazza Venanzio Gabriotti n. 7/A. L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 12.02.2025 ore 11:00 attraverso il Portale del gestore della vendita RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.

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

In caso di offerta unica

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

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

➤ qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;

➤ qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

➤ qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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:

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità ASINCRONA, avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora al 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; 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 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, l'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 dell'aggiudicatario.
2. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

3. Nella ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato l'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.
6. In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col

creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

SI RENDE NOTO CHE

- a) Il lotto è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive;
- b) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- c) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori. La vendita forzata non 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 in sede di valutazione dei beni.
- d) Il lotto viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

- e) 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.
- f) L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità on line.
- g) Che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- h) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato. Del presente avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita delegata sarà quindi data notizia mediante:

1) Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. dell'art. 631 bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto di cui all'ordinanza di vendita delegata del 16.07.2024;

2) Pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento;

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.

Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali- "Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://ivgumbria.fallcoaste.it>

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

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

Città di Castello, li 04.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Landi