

Dott. Filippo Maria Pantini
Via Martiri dei Lager, 65
06128 Perugia

TRIBUNALE DI PERUGIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

I ESPERIMENTO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 176/2022

Promossa da

SIENA NPL 2018 S.r.l.

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione

DOTT.SSA ROSA LAVANGA

Professionista Delegato: **FILIPPO MARIA PANTINI**

Custode Giudiziario: **RICCO GIUSEPPE & C. S.p.A. (ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA)**

Gestore della vendita telematica: **GRUPPO EDICOM S.p.A., già EDICOM SERVIZI S.r.l.**

Il sottoscritto **Filippo Maria Pantini**, Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 *bis* c.p.c. giusta ordinanza resa in data 14 marzo 2024, dall'allora Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa **Elena Stramaccioni**, integrata il successivo 30 aprile 2024 dalla Dott.ssa **Rosa Lavanga**,

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2025** alle **ore 11,30**

si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti ed ai prezzi base ivi indicati, con gara in caso di più offerenti.

La vendita avverrà con le **modalità telematiche** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015 tramite la piattaforma **www.doauction.it**.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO 1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

(Beni A+A1+A2)

Vengono posti in vendita i diritti pari ad **1/1 della piena proprietà**, spettanti a **Omissis (in comunione legale dei beni)**, dei seguenti immobili:

- **bene A:** C.F. Comune di Perugia Loc. Casaglia, Via Dei Glicini n. 71, foglio n. 239 particella n. 496 sub 17, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq.129, Rendita Euro 451,90;
- **bene A1:** C.F. Comune di Perugia, Loc. Casaglia, Via dei Glicini, foglio n. 239 particella n. 498, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 14,10;
- **bene A2:** C.F. Comune di Perugia, Loc. Casaglia, Via dei Glicini n. 71, foglio n. 239 particella n. 501, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 18,08; proporzionali diritti sulle parti comuni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

- **bene A:** appartamento ubicato nel Comune di Perugia, Loc. Casaglia, Via Dei Glicini n. 71, posto al piano terzo (attico) di una palazzina plurifamiliare. L'appartamento è costituito da soggiorno, tinello (ex cucina), cucina, corridoio, n. 3 camere, due bagni, veranda, un locale veranda/lavanderia, lastrici solari/terrazzi, questi ultimi di proprietà ed in uso esclusivo; piano seminterrato: modesto locale ad uso fondo. Il piano terzo ha una superficie utile di circa mq. 83,73 (H ml. 2,74), in aggiunta la superficie della veranda mq. 27,00 con altezza pari a ml. 2,60 e quella dei terrazzi/lastrici solari di mq. 134,00; la superficie del fondino posto al piano seminterrato è pari a mq. 4,17 con altezza pari a ml. 3,04. La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 132,47;
- **bene A1:** garage al piano terra, ubicato nel Comune di Perugia, Loc. Casaglia Via dei Glicini n. 71, composto da un unico locale con accesso dalla corte comune della superficie utile pari a circa mq. 12,93, con un'altezza che varia da circa ml. 2,40 a ml. 1,95, la corrispondente superficie commerciale è pari a circa mq. 14,12;
- **bene A2:** garage al piano terra, ubicato nel Comune di Perugia, Loc. Casaglia Via dei Glicini n. 71, composto da un unico locale con accesso dalla corte comune della superficie utile pari a circa mq. 12,88, con un'altezza che varia da circa ml. 2,40 a ml. 1,95, la corrispondente

superficie commerciale è pari a circa mq. 14,09.

CONFINI:

L'appartamento confina con vano scala condominiale, proprietà Omissis, inferiormente con proprietà Omissis, salvo altri; il fondino al piano seminterrato confina con parti comuni, mura perimetrali esterne, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Regolarizzazione catastale mediante denuncia di variazione, il cui costo è stimato in € 2.500,00.
Ripristino della legittimità dello stato dei luoghi (demolizioni ed eventuale ripristino veranda), pratica per l'ottenimento dell'agibilità che tiene luogo della precedente abitabilità € 22.000,00.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Trattasi di edificio realizzato nell'anno 1978 (abitabilità del 1978). L'appartamento è posto al piano terzo (attico) e risulta in parte difforme rispetto ai titoli abilitativi rilasciati. Tali difformità riguardano la realizzazione di una tettoia in legno e l'ampliamento della veranda con parziale cambio d'uso (da veranda a cucina). Tali opere risultano insanabili, inquanto costituiscono aumento di superficie e di volume superiore alle tolleranze consentite per zone sottoposte a vincolo paesaggistico. Per dette opere si dovrà provvedere al ripristino della legittimità dello stato dei luoghi mediante demolizione e ricostruzione di quanto legittimato nei titoli edilizi rilasciati. Ripristino della conformità catastale mediante presentazione di denuncia di variazione.

DATI CATASTALI:

- C.F. Comune di Perugia, via dei Glicini n. 71, foglio n. 239 particella n. 496 sub 17, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq.129, Rendita Euro 451,90;
- C.F. Comune di Perugia, via dei Glicini, foglio n. 239 particella n. 498, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 14,10;
- C.F. Comune di Perugia, via dei Glicini n. 71, foglio n. 239 particella n. 501, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 18,08;
- proporzionali diritti su parti comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e famiglia.

VALORE DEL LOTTO: € 111.300,00 (Euro centoundicimilatrecento/00)

PREZZO BASE: € 111.300,00 (Euro centoundicimilatrecento/00)

OFFERTA MINIMA: € 83.475,00 (Euro ottantatremilaquattrocentosettantacinque/00)

RILANCIO: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. Perugia (tel. 075 5913525 – mail visite@ivgumbria.com)

[Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto, Geom. **Giulio Ricci**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.doauction.it].

* * *

LOTTO 3

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Bene C

Vengono posti in vendita la **totalità dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà** spettanti a: **Omissis** diritti pari ad **1/2 di piena proprietà** quale bene personale; **Omissis** per i **diritti di piena proprietà pari a 1/4 ciascuno** in **comunione legale dei beni**, del seguente immobile:

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. 627, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.742, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55.

Bene C1

Vengono posti in vendita i **diritti pari ad 1/4 della piena proprietà** spettanti a **Omissis** in **comunione legale dei beni**, del seguente immobile:

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. 675, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 208, Reddito Domenicale € 0,97, Reddito Agrario € 1,02.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

- **bene C:** è ubicato nel Comune di Perugia, Loc. Casaglia, via dei Ciclamini ed è costituito da un lotto di terreno parzialmente edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 1.742, di cui circa mq. 1.000 in zona edificabile e circa mq. 742 in zona agricola. Il lotto presenta una forma regolare, una discreta esposizione, giacitura in pendenza con accesso diretto dalla pubblica strada;
- **bene C1:** il lotto di terreno agricolo è ubicato in Comune di Perugia loc. Casaglia e fa parte del tracciato stradale via dei Ciclamini, superficie catastale mq. 208.

CONFINI:

- **bene C:** confina con la strada via dei Ciclamini, con Strada Via Germini, proprietà **Omissis**, salvo altri;
- **bene C1:** confina con la strada pubblica via dei Ciclamini, proprietà **Omissis**, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

- **bene C:** il terreno ricade in parte in zona di PRG "B4" (zona di completamento), ed in parte in zona "Eb2" (zona agricola);
- **bene C1:** il terreno ricade in zona "Eb2" (zona agricola).

DATI CATASTALI:

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. 627, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.742, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55;
- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. 675, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 208, Reddito Domenicale € 0,97, Reddito Agrario € 1,02.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

- **bene C:** l'immobile attualmente non risulta occupato e privo di colture;
- **bene C1:** l'immobile è destinato a pubblica strada via dei Ciclamini.

VALORE DEL LOTTO: € 77.400,00 (Euro settantasettemilaquattrocento/00)

PREZZO BASE: € 77.400,00 (Euro settantasettemilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA: € 58.050,00 (Euro cinquantottomilacinquanta/00)

RILANCIO: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. Perugia (tel. 075 5913525 – mail visite@ivgumbria.com)

[Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto, Geom. **Giulio Ricci**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.doauction.it].

* * *

LOTTO 4

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Beni D+D1

Vengono posti in vendita i diritti pari ad **1/1 della piena proprietà**, spettante a **Omissis** (comunione *de residuo*, bene strumentale all'esercizio della propria attività d'impresa art. 178 c.c.), dei seguenti immobili:

- **bene D:** C.F. Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. 421/Z, foglio n. 39 particella n. 781 sub 19, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq.80, Rendita Euro 387,34;
- **bene D1:** C.F. Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. 421/Z, foglio n. 39 particella n. 781 sub 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 25, Rendita Euro 37,18; proporzionali diritti su parti comuni identificate al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 39 particella 781 sub 1 (B.C.N.C. corte e rampa) e p.lla 793 (B.C.N.C. corte e rampa).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

- **bene D:** appartamento ubicato nel Comune di Perugia, Loc. Tavernacce, Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25, posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare. L'appartamento è composto

da soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una dotata di balconcino e un bagno. L'appartamento ha una superficie utile di circa mq. 69,92 con altezza interna di ml. 2,70, in aggiunta la superficie del balcone con accesso dalla camera pari a circa mq. 3,33. La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 82,56;

- **bene D1:** garage posto al piano interrato, ubicato nel Comune di Perugia, Loc. Tavernacce, Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25, composto da un unico accesso dalla corte e rampa comune, della superficie utile pari a circa mq. 24,10, con un'altezza che varia ml. 2,51 e ml. 2,35; la corrispondente superficie commerciale è pari a circa mq. 26,70.

CONFINI:

L'appartamento confina con parti comuni, proprietà **Omissis**, proprietà **Omissis**, salvo altri; il garage confina con parti comuni su più lati, proprietà **Omissis**, salvo altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Regolarizzazione catastale mediante denuncia di variazione, il cui costo è stimato in € 2.500,00.

Pratica edilizia in sanatoria e conseguenziali, il cui costo è stato valutato in € 5.000,00.

Sarà cura dell'aggiudicatario accertare la proprietà del ballatoio/terrazzo d'ingresso all'appartamento o parte dello stesso, poiché dal rogito notarile (Notaio Sciarra rep. 193356 del 15/12/2009) e relativi elaborati grafici allegati, non è possibile distinguere le proprietà condominiali da quelle esclusive.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Trattasi di edificio realizzato nell'anno 2013 (agibilità del 2013). L'appartamento risulta in parte difforme rispetto ai titoli abilitativi rilasciati. Tali difformità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un box per l'alloggiamento della caldaia murale, posto all'interno del ballatoio/terrazzo d'ingresso all'appartamento. Dette opere potranno essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria e conseguenziali.

Ripristino della conformità catastale mediante presentazione di denuncia di variazione.

DATI CATASTALI:

- C.F. Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25, foglio n. 39 particella n. 781 sub 19, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 85,

totale escluse aree scoperte mq.80, Rendita Euro 387,34;

- C.F. Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25, foglio n. 39 particella n. 781 sub 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 25, Rendita Euro 37,18;
- proporzionali diritti su parti comuni identificate al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 39 particella 781 sub 1 (B.C.N.C. corte e rampa) e p.lla 793 (B.C.N.C. corte e rampa).

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gli immobili attualmente risultano occupati **Omissis**, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 4401 serie 3T, telematico ID: T3H21T004401000VD, stipulato il 01/04/2021 e registrato il 30/04/2021.

La locazione ha la durata di quattro anni a partire dal 01/04/2021 fino al 31/03/2025. In considerazione sia della data di trascrizione del pignoramento 12/10/2022 (Part. n. 21246), che della durata della locazione, scadenza il 31/03/2025, la locazione risulta anteriore all'atto esecutivo, pertanto opponibile alla procedura esecutiva fino al termine dei quattro anni.

VALORE DEL LOTTO: € 65.500,00 (Euro sessantacinquemilacinquecento/00)

PREZZO BASE: € 65.500,00 (Euro sessantacinquemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: € 49.125,00 (Euro quarantanovemilacentoventicinque/00)

RILANCIO: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00)

CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. Perugia (tel. 075 5913525 – mail visite@ivgumbria.com)

[Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto, Geom. **Giulio Ricci**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.doauction.it].

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.
2. Le **offerte telematiche** andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli **articoli 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 reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi ed in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A.**, già **Edicom Servizi S.r.l.**; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari (<http://pst.giustizia.it/PST/>), sezione documentazione, Portale delle Vendite Pubbliche.
4. La società **Gruppo Edicom S.p.A.**, già **Edicom Servizi S.r.l.**, gestirà la vendita tramite la piattaforma **www.doauction.it**.
5. L'offerta telematica dovrà risultare depositata **entro le ore 12.00 del giorno 10/2/2025** esclusivamente in via telematica mediante invio all'indirizzo pec del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando esclusivamente il Modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale **<http://venditepubbliche.giustizia.it>**. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: **<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>**. **L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**
6. Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito **www.doauction.it** (piattaforma della società **Gruppo Edicom S.p.A.**). Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al Gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a

mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

7. **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 casella di posta elettronica certificata** ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
8. 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 anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., così come disposto dall'art. 571 c.p.c..
9. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari **almeno al dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, tramite **bonifico bancario** sul seguente conto corrente (**CODICE IBAN IT90E0326804607052737800862** – Banca Sella S.p.A. – intestato al Gestore *Gruppo Edicom S.p.A.*) con causale *“Esecuzione Immobiliare n. 176/2022 Tribunale di Perugia, cauzione LOTTO n. ...”*. **La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta (copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere pertanto allegata all'offerta).** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.
10. L'offerta telematica va presentata **in bollo da € 16,00** effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia **https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp**.
11. L'offerta telematica dovrà contenere:
 - 11.1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'indirizzo di residenza e/o il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che **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 agisce quale **legale rappresentante** di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino

i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

Se l'**offerta è formulata da più offerenti**, che partecipano con **quote diverse**, l'offerta deve riportare l'indicazione delle **diverse quote di ciascun offerente**.

11.2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

11.3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

11.4. l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;

11.5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

11.6. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

11.7. l'importo versato a titolo di cauzione;

11.8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;

11.9. il termine di pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione**;

11.10. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;

11.11. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

11.12. l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale.

12. Alla domanda dovranno essere allegati:

12.1. copia della contabile di versamento della cauzione mediante bonifico bancario;

12.2. copia della ricevuta di versamento telematico del bollo;

12.3. copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

12.4. copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;

12.5. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;

12.6. per le persone giuridiche, certificato della CCIAA aggiornato dal quale risultino i poteri dell'offerente;

- 12.7. per le offerte presentate per conto di un minore, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 12.8. dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
13. Si raccomanda di **allegare** al modulo di offerta telematica le informazioni, analiticamente descritte ai precedenti punti, che **non risulti possibile inserire nel modulo** medesimo, poiché non previste tra le sezioni da compilare.
14. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

15. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- 15.1. il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;
- 15.2. il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno **telematicamente attraverso la connessione al portale del Gestore della vendita**, al quale saranno 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**.
16. In caso di **OFFERTA UNICA**:
- 16.1. in uno **qualsiasi degli esperimenti** di vendita, qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta;
- 16.2. nel corso del **PRIMO** esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
- 16.2.1. 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;
- 16.2.2. se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile,

necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore, salvo il caso in cui specifiche circostanze consentissero di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore;

16.2.3. il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile e non dovessero sussistere specifiche circostanze tali da ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore.

17. In caso di OFFERTA UNICA nel corso degli esperimenti di vendita SUCCESSIVI AL PRIMO:

17.1. qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

17.1.1. se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;

17.1.2. se nessun creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

18. In caso di pluralità di offerte per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a gara con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

19. La gara 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.

20. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:

LOTTO 1: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00),

LOTTO 3: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00),

LOTTO 4: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

21. Qualora venissero 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.

22. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi

così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni:

- 22.1. Il bene sarà senz'altro aggiudicato 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;
- 22.2. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- 22.3. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base, qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo ma di misura della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta per primo.

CONDIZIONI DI VENDITA

23. 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.
24. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
25. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al Professionista Delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
26. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista 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 i poteri e autorizzazioni eventualmente necessari. 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.

27. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli **oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene** (anche Iva se dovuta) nonché dei **compensi posti a suo carico spettanti al Professionista Delegato** incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015.
28. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento – a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione - degli **importi necessari alla cancellazione delle formalità** pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione. Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
29. Sono altresì **a carico dell'aggiudicatario** gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (**A.P.E.**) di cui all'art. 6 D. Lgs. 311/06 (D. L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.
30. Il **saldo 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.
31. In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo Studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

32. 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 di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero quello **minore** indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
33. 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.
34. 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

35. 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.
36. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
37. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 38.** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a **cura e spese della procedura**.
- 39.** Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario, ove nominato; il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- 40.** Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso lo Studio "***Sinequa commercialisti e legali***" sito in **Perugia, Via Martiri dei Lager, n. 65** (tel. 075/5000093).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

- 41.** Dovrà essere data pubblica notizia della vendita in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato mediante:
- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale Delle Vendite Pubbliche*" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine *ex art. 569 c.p.c.* di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine *ex art. 591 c.p.c.* di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.
 - pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) nello stesso termine indicato per la pubblicità nel Portale delle Vendite Pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.
- 42.** Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti ed ai debitori esecutati.

43. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega, all'integrazione dell'ordinanza ed all'avviso di vendita, sui siti Internet <https://www.astalegale.net>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.doauction.it; maggiori informazioni possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal **Custode Giudiziario** (I.V.G. Perugia – Tel. 075 5913525, visite@ivgumbria.com) o dal **Professionista Delegato** (e-mail: f.pantini@sinequa.studio, Tel. 075 5000093).
44. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
45. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano vigenti *ante* cd. "riforma Cartabia".

Perugia, 18 ottobre 2024

Il Professionista Delegato
Filippo Maria Pantini

