

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Procedura esecutiva immobiliare: n. 467/2011 R.G. Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elena Stramaccioni

**Creditore procedente: ITALFONDIARIO spa, quale mandataria di INTESA SANPAOLO
spa**

Debitore esecutato: omissis

Professionista delegato: Avv. Carlo Orlando

Custode giudiziario: IVG

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET

Il sottoscritto Avv. Carlo Orlando professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 29/04/2013, e comunicata a mezzo pec in data 30/04/2013, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, dott. Umberto Rana e presa visione della circolare del Tribunale di Perugia del 11/09/2015,

Visto

Il provvedimento a firma del G.E. Dott.ssa Giulia Maria Lignani comunicato a mezzo pec in data 12/05/2020, nonché visto il verbale di udienza del 19/05/2023;

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2025 ore 11.00** si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e ss. dei lotti appresso descritti ed al prezzo base ivi indicato.



Dispone che la vendita avverrà con modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo le **modalità di vendita asincrona ex art. 24 D.M. 32/2015** per il tramite del nominato gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET** che gestirà la vendita tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella relazione peritale redatta dal Geom. Alessio Salciarini del 10/01/2013 e successiva rettifica del 05/10/2015, nonché nella relazione peritale a firma del dott. Filippo Broccolo del 18/04/2023, tutte allegate al fascicolo dell'esecuzione immobiliare cui si rimanda, anche per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti e consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp>, ovvero presso gli altri canali ufficiali di pubblicazione dell'avviso di vendita.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Carlo Orlando al seguente recapito: 075/5721388 – ovvero l'IVG (quale custode nominato nella presente procedura esecutiva immobiliare) al seguente recapito: 075-5913525 ovvero ai seguenti indirizzi mail ivgumbria@pec.it; ivgumbriaimmobili@pec.it, visite@ivgumbria.it.

LOTTO UNICO:

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

In Comune di Bettona, Fraz. "Passaggio"- Via Torte, i seguenti beni immobili:

diritti di piena proprietà spettanti a *omissis* su:

A- Fabbricato elevato di un piano fuori terra, adibito ad *ex* stalle, con struttura portante in travi e pilastri c.a. prefabbricato, tamponature in blocchi di laterizio e copertura a tavelloni, della superficie lorda coperta pari a mq. 1.067 ca. oltre ad un vano adibito a spogliatoio e wc per complessivi mq. 18.
H. max 5,40- H. min. 2,40.



Il fabbricato è dotato del solo impianto elettrico non a norma.

B- Porzioni di fabbricato di maggior consistenza, elevato di due piani fuori terra oltre a soffitte semipraticabili, rappresentate da magazzini- stalle e vano *ex* centrale termica al piano terra per una superficie lorda complessiva pari a mq. 105 circa e appartamento al piano primo, con accesso per mezzo di scala esterna, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 90 circa.

H. piano terra 3,50 - H. max piano primo 3,00.

Il fabbricato risulta essere di vecchia edificazione, realizzato con struttura portante in muratura e solai in latercementato, le facciate esterne risultano in parte intonacate ed in parte a mattoni a faccia vista; gli scuri e gli infissi sia interni che esterni sono in legno verniciato, finestre con vetro normale e portoncino in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico non a norma, impianto idrico e privo di riscaldamento. Si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione; tutte le pareti interne sono tinteggiate, con pavimenti in parte in graniglia e parte in monocottura.

C- Porzione di fabbricato elevato di due piani fuori terra realizzato con struttura verticale in muratura e copertura con telaio in travetti in ferro e lastre di eternit, adibito a box per ricovero animali al piano terra, per una superficie lorda pari a mq. 130 e deposito per mangimi al piano primo per una superficie lorda pari a mq. 110.

H. piano terra 2,60 - H. max piano primo 3,10.

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione privo di impianti.

Diritti di comproprietà in ragione di ½ ciascuno spettanti a omissis e omissis e quindi solidalmente per la piena proprietà, su:

D- Porzioni di fabbricato di maggior consistenza, elevato di due piani fuori terra oltre a soffitte semipraticabili, rappresentate da magazzini e stalle al piano terra per una superficie lorda complessiva pari a mq. 90 circa e appartamento al piano primo, con accesso per mezzo di scala esterna, composto



da cucina - soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 105 circa.

H. piano terra 3,50 - H. max piano primo 3,00.

Il fabbricato risulta essere lo stesso di cui alla precedente descrizione al punto B.

Anche questo appartamento è dotato di impianto elettrico non a norma, impianto idrico e privo di riscaldamento. Si presenta anch'esso in scadente stato di conservazione e manutenzione con pareti interne tinteggiate, pavimenti in parte in graniglia e parte in monocottura.

E- Porzione di fabbricato elevato di due piani fuori terra realizzato con struttura verticale in muratura e copertura con travetti in ferro e lastre di eternit, adibito a box per ricovero animali al piano terra per una superficie lorda pari a mq. 130 oltre ad una porzione realizzata in assenza di autorizzazioni e in precarie condizioni statiche pari a mq. 84 ca., nonché deposito per mangimi al piano primo per una superficie lorda pari a mq. 110.

H. piano terra 2,60 - H. max piano primo 3,80.

Il fabbricato risulta essere lo stesso di cui al precedente punto C ed anche questa porzione risulta priva di impianti.

F- fabbricato elevato di un piano fuori terra, adibito ad *ex* stalle, con struttura portante in muratura mista in tufo e laterizio, copertura in parte a due falde realizzata con travi tipo varese e tavelloni ed in parte a volta con travetti prefabbricati in c.a. reticolari e tavelloni, della superficie lorda coperta pari a mq. 900 ca.

H. max 3,35- H. min 2,40.

I manti di copertura sono in maggior parte con tegole marsigliesi ed in parte in lastre di eternit, le pavimentazioni interne in battuto di cemento.

H. media 5,00 *ex* stalle.



Il fabbricato è dotato di un impianto per la distribuzione dei mangimi, inutilizzato da vari anni e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione; una parte del solaio di copertura risulta addirittura crollato.

Il fabbricato di cui alla lettera “A” insiste su area esclusiva, coperta e scoperta di catastali mq. 2.520 contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Bettona con la particella 370 del Foglio 13, mentre tutti gli altri fabbricati vantano diritti proporzionali sulle corti comuni contraddistinte al Catasto Terreni con le particelle 269 e 560 del Foglio 13 rispettivamente corrispondenti alle particelle 269 sub 1 e 560 del Catasto Fabbricati.

La zona ove sorgono gli immobili in oggetto dista circa 1 Km dalla frazione “Passaggio di Bettona” e 4 Km circa dal centro storico di Bettona, ove è possibile trovare le principali infrastrutture quali negozi, banche, ufficio postale, ecc.

L’accesso alla proprietà avviene tramite Via Torte che si diparte dalla Strada Provinciale 404.

La relazione peritale a firma del dott. Broccolo chiarisce, al punto 5 della relazione medesima rubricata “5. DESCRIZIONE DEI BENI”, che *“i beni oggetto della relazione di stima sono stati identificati dal Perito che li ha contraddistinti alle lettere A, B, C, D, E, F e quindi indicati graficamente nell’estratto di mappa allegato (n.4) alla relazione di stima. L’estratto di mappa aggiornato (allegato 4) conferma la situazione rilevata precedentemente. Le unità oggetto del pignoramento costituiscono più corpi di fabbrica a destinazione residenziale ed agricola. Questi fruiscono di un’area esterna catastalmente pertinenziale in parte al mappale 560 subalterno 1, in parte al mappale 269 subalterno 1 (bene comune non censibile) ed in parte al mappale 370. L’area viene presumibilmente utilizzata promiscuamente dagli utenti delle varie unità, tuttavia vi è una divisione catastale formalmente definita.*

In particolare, l’unità censita al foglio 13 mappale 560 sub.1 è di fatto costituita da un locale di forma rettangolare adiacente al mappale 20, e, da un’area esterna pertinenziale che si estende in adiacenza a parte delle unità pignorate e circonda interamente i mappali 558 e 561 rendendo l’accesso di fatto possibile solamente attraversandola”.



A ciò va aggiunto che il perito, nelle conclusioni, precisa altresì che “*nei già indicati documenti veniva fatto presente come i fabbricati vantassero diritti proporzionali sulle corti comuni contraddistinte al catasto terreni con le particelle 269 e 560. Dalla documentazione esaminata si è accertato che la particella 560 non presenta formalmente corti comuni anche se, allo stesso tempo, si rende necessario attraversarla per accedere ai fabbricati censiti al foglio 13 mappale 558 e mappale 561 che altrimenti risulterebbero interclusi?*”.

Si precisa che dalla relazione periodica del custode IVG depositata agli atti della procedura emerge che all'interno del compendio immobiliare vi sono una pluralità di beni e rifiuti da rimuovere.

CONFINI:

i suddetti beni confinano con *omissis, omissis, omissis*, s.s. altri;

DATI CATASTALI:

le unità immobiliari oggetto di stima, da porre in vendita, sono alla data di perizia censite come segue:

- beni di pertinenza di *omissis* per la piena proprietà.

Il cespite di cui al punto “A” risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita ancora intestata a “*omissis*”, nato a *omissis* il *omissis* “per carenza di voltura catastale dell’atto a rogito Notaio Paolucci del 21.12.1994 (Rep. 59625) Foglio 13 - Particella 370 sub.1 - cat. D/7 - R.C. Euro 3.800,00.

Nota:

come ormai noto l’Agenzia del Territorio, utilizzando immagini aeree, ha provveduto ad individuare ed identificare tutti i fabbricati o ampliamenti di costruzioni che non risultano essere stati dichiarati al Catasto.

Nel caso specifico, dalle visure catastali aggiornate, è emerso che sull’area pignorata e identificata con la particella 370 risultava la presenza di un manufatto a cui l’Ufficio ha attribuito un provvisorio identificativo catastale e relativa rendita presunta (ai sensi dell’art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010) individuato con la particella 370 sub. 2 - Cat. C/7 - sup. mq. 170 - R.C. Euro 39,51.



Al momento del sopralluogo tale manufatto non è stato rinvenuto; l'esecutato ha dichiarato di aver provveduto alla sua rimozione.

Questo tipo di variazione catastale avvenuta d'ufficio ha comportato la modifica del precedente identificativo catastale, particella 370, ed ha generato la particella 370 sub.1 (sopra descritta - cespite "A") e la particella 370 sub.2 (relativa al manufatto rimosso).

Catasto Terreni del Comune di Bettona

Partita speciale intestata a "aree di enti urbani" - Foglio 13 - Particella 370 - sup. Ha. 0.25.20 - senza redditi.

Nella relazione peritale a firma del dott. Broccolo si legge che "l'unità immobiliare censita al foglio 13 particella 370 cat. D/7 catastalmente intestata" a omissis, "risulta essere stata soppressa in data 12/03/2012 (data successiva al pignoramento, causa variazione per modifica identificativo); la soppressione ha originato l'immobile censito al foglio 13 particella 370 sub. 1 cat. D/7. Dall'esame della perizia del Perito Salciarini tale situazione era già stata evidenziata, indicando sia la soppressione sia l'intestazione" a omissis "per carenza di voltura catastale dell'atto a rogito" omissis.

Il cespite di cui al punto "B" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata a "omissis, nato a omissis il omissis - proprietario per 100%" - Foglio 13 - Particella 20 sub. 3 - Cat. C/6 - cl.2 - mq.100 - R.C. Euro 165,27 – Foglio 13 - Particella 20 sub. 4 - Cat. A /4 - cl. 2- vani 4 - R.C. Euro 159,07.

Il cespite di cui al punto "C" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata a "omissis, nato a omissis, il omissis - proprietario per 100%" - Foglio 13 - Particella 269 sub. 2- Cat. C/6 - Cl. 1- mq. 223- R.C. euro 310,96.

Con i diritti proporzionali sulla corte comune contraddistinta con la particella 269 sub. 1 del Foglio 13 (bene comune non censibile).



Il cespite di cui al punto “D” risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata a “*omissis*, nato a *omissis*, il *omissis* - proprietario per i diritti pari al 50%” e “*omissis*, nato a *omissis*, il *omissis* - e per i diritti pari al 50%” - Foglio 13 - Particella 20 sub. 5 - Cat. C/6- Cl. 2- mq. 79- R.C. euro 130,56- Foglio 13 - Particella 20 sub. 6 - Cat. A/4- Cl. 2 - vani 5 - R.C. Euro 198,84.

Il cespite di cui al punto “E” risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata a “*omissis*, nato a *omissis*, il *omissis*- proprietario per i diritti pari al 50% e *omissis*, nato a *omissis*, il *omissis* per i diritti pari al 50%”- Foglio 13 - Particella 561 - Cat. C/6 - Cl.1 mq. 227 - R.C. Euro 316,54.

Il cespite di cui al punto "F" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata a "*omissis*, nato a *omissis*, il *omissis* per i diritti pari al 50% e *omissis*, nato a *omissis*, il *omissis* per i diritti pari al 50%" Foglio 13 - Particella 558 - cat. D/10 - R.C. Euro 2.304,00.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Trattasi di fabbricati di vecchia edificazione in parte edificati al 1967; dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bettona sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni amministrative:

- nulla osta per esecuzioni lavori - prot. 197 del 1969;
- licenza per esecuzioni edili (prot. 540) pratica 635 del 1976;
- concessione edilizia n. 91 del 12.11.1979;
- concessione edilizia n. 65 del 30.04.1987;



- autorizzazione di variante in corso d'opera n. 130 del 08.11.1988;
- permesso a costruire in sanatoria, rilasciato ai sensi dell'art. 17 L. Reg. 21/2004 - n. 118 del 10.03.2005. La suddetta autorizzazione, che tra l'altro interessa anche un altro fabbricato non pignorato (indicato con il n. 4 nel progetto), prevedeva la demolizione di alcune opere non sanabili per una superficie lorda pari a mq. 247 ca., realizzate in assenza di autorizzazioni, a tutt'oggi non smantellate ed il cui onere, pertanto, resterà a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione Urbanistica.

Il vigente (alla data di perizia) PRG classifica l'area ove ricadono i beni immobili tra le zone agricole contraddistinte in cartografia di Piano con il simbolo "E".

Con la delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 25.10.2011 i fabbricati oggetto di stima sono stati individuati tra le aree del territorio definiti "detrattori ambientali" e cioè quelle zone con problematiche di carattere igienico-sanitario caratterizzate dalla presenza di numerosi allevamenti zootecnici da riqualificare dal punto di vista urbanistico ed ambientale ai sensi dell'art. 28, comma 7 *quater*, della L. R. 11/2005 come modificato dalla L.R. 8/2011.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il fabbricato adibito ad ex stalle, descritto al punto "A" risulta, alla data di perizia, concesso in affitto alla *omissis* con sede in *omissis* - con contratto di locazione stipulato il 01.03.2011 e registrato il 27.06.2011 al n. 8137.

La durata del contratto era stata fissata in anni 6 - dal 01.03.2011 al 28.02.2017- ad un canone annuo pari ad euro 18.000,00.

L'appartamento descritto al punto "B" risultava, alla data di perizia, occupato da *omissis* in forza di contratto di locazione stipulato il 15.12.2011 e registrato in data 09.01.2012 al n. 147.

La durata del contratto era stata fissata in anni 4 - dal 15.12.2011 al 14.01.2015- ad un canone annuo pari ad euro 3.600,00.



L'appartamento descritto al punto "D" risultava, alla data di perizia, occupato da *omissis* in forza di contratto di locazione stipulato il 15.12.2011 e registrato in data 09.01.2012 al n. 145.

La durata del contratto era stata fissata in anni 4 - dal 15.12.2011 al 14.01.2015 - ad un canone annuo pari ad euro 3.600,00.

Il Custode riferisce che attualmente il compendio immobiliare risulta libero, fatta eccezione per un'abitazione posta al piano primo del complesso de quo che risulta occupata *sine titulo*. Tuttavia, nella relazione periodica datata 14/11/2023, il custode riferisce che "In occasione del sopralluogo si aveva appuntamento con l'occupante, *omissis*, per la consegna spontanea della chiavi di accesso, lo stesso non si è fatto trovare sul luogo lasciando l'immobile completamente aperto e le chiavi nella toppa. L'IVG ne ha acquisito immediatamente il possesso trattandosi di immobile (abitazione) libero da persone e cose".

VALORE DI STIMA: €.850.000,00.

<u>PREZZO BASE DI VENDITA:</u> Al prezzo base di €.44.665,20 (quarantaquattromilaseicentosessantacinque/20)
<u>OFFERTA MINIMA</u> (75% del prezzo base d'asta): €.33.498,90 (trentatremilaquattrocentonovantaotto/90)
<u>RILANCIO: €.1.000,00-</u>

LA VENDITA SENZA INCANTO

AVVERRA' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1. Il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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, a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.
2. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori, 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 in sede di valutazione dei beni.

3. Qualora l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c. a cura e spese della procedura. E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

5. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali, le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E., e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile.

6. Sono 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.



7. Si avverte, altresì, ogni creditore che, ex art. 588 c.p.c., nel termine di dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di un terzo - istanza di assegnazione a norma dell’art. 589 c.p.c..
8. Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

9. Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. 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 anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c..

Quando l’offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura rilasciata al presentatore dell’offerta è redatta nelle forme **dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine. Si applicano in ogni caso le disposizioni di cui agli artt. 12, 13 e 14 del D.M. 32/2015.

10. **L’offerta dovrà pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l’asta**, esclusivamente in **via telematica** secondo le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02/2015, che qui si intendono 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/>.

11. L’offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero della Giustizia utilizzando il modulo web “offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it ovvero all’interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L’offerta, a pena di



inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa dal presentatore dell’offerta a mezzo della casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5, del D.M. 32/2015, all’indirizzo del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

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.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. 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 stesso in modo segreto.

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

12. L’offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- 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 dovrà essere indicato il regime patrimoniale 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 interdetto e/o



inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione de Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri del legale rappresentante offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichino i poteri; per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la partita iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante offerente o la delibera di conferimento dei poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente. Nel caso in cui il partecipante sia cittadino straniero, si applicheranno le disposizioni di cui al d. lgs. N. 289/1998 e DPR n. 394/1999.

- L'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- L'indicazione del Professionista delegato alla vendita;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario ed 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 di bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);
- Il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà, in ogni caso, essere superiore al termine massimo di 120 gg dalla data di aggiudicazione.
- L'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso;



- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di ¼ a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'istituto Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

13. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di **bollo digitale** (attualmente pari ad €16,00-). L'offerente potrà altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegnerà in copia tra gli atti depositati unitamente all'offerta.

14. A chiarimento ed integrazione di quanto disposto nel punto 12, ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il versamento della cauzione potrà essere effettuato con bonifico sul conto corrente relativo alla procedura utilizzando le seguenti coordinate bancarie:**

C/C BANCA SELLA – filiale telematica di Biella

IT 75A0326822300052136399670

intestato ad Astalegale.net SpA

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta stessa.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.



Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

15. L'aggiudicatario è tenuto, inoltre, al pagamento degli **oneri tributari** conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. **Il Delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario, entro i successivi 20 giorni dall'aggiudicazione**, l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo, per gli oneri tributari e le spese dell'attività del Professionista (ivi comprese la cancellazione dei gravami, trascrizioni ecc.) che il D.M. n. 227/2017 pone a carico dell'aggiudicatario, nonché le modalità di versamento delle somme residue.

Il Delegato, unitamente al deposito 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.

Salvo quanto disposto dal successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), degli oneri tributari 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, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario a cura del Professionista delegato.

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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il G.E. (cui dovranno essere rimessi gli atti da parte del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione;

16. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi al presente avviso di vendita.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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

18. Il Professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche, darà inizio alle operazioni di vendita.

Nelle tre ore precedenti l'inizio dell'operazione, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

A. **In caso di unica offerta nel corso del primo esperimento di vendita**



19. Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

20. Qualora invece sia pervenuta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

20.1 qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

20.2 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;

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

B. In caso di unica offerta nel corso degli esperimenti successivi al primo:

21. Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

22. Qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

22.1 qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

22.2 qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

C. In caso di pluralità di offerte



23. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara con **modalità asincrona 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 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, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

24. La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prorogata automaticamente di ulteriore 10 minuti in modo di permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

25. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista delegato, referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita secondo le disposizioni riportate di seguito:



- 25.1 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.
- 25.2 Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- 25.2.1 qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- 25.2.2 qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONE DELLA VENDITA

26. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un 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 cui ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
27. 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 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.
28. Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita



o di assegnazione si dovrà menzionare l'assunzione del debito. Il Professionista delegato, in tal caso, provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto nell'art. 585, comma 2, c.p.c.

29. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma. c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

30. In caso di aggiudicazione a seguito della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque di **120 giorni dalla data di aggiudicazione** ovvero in quello minore indicato nell'offerta.

31. 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.

32. 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 conto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., e 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.

33. In ogni caso, il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta, il G.E. (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

34. 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.

35. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure catastali ed ipotecarie; maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e da chiunque vi abbia interesse.

36. 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 proprio studio in Perugia, Piazza Italia n. 9 (tel: 075/5721388 - Fax: 075/5717255).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA



37. Della vendita viene data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato - mediante:

- la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e dell'art. 631 bis c.p.c. nel termine 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 ovvero nel termine di **almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi di vendita;**
- la pubblicità internet **nel termine di almeno 45 giorni prima della scadenza** del termine per la presentazione delle offerte, sul sito di pubblicità fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia;

38. Il Professionista delegato provvederà, altresì, almeno 15 giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti ed ai debitori esecutati;

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

40. Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it>.

Perugia, li 21/10/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo Orlando

