

AVVOCATO MARZIA BERTONI
Corso Cavour n. 20 – 06121 Perugia
Tel. 075 5725406 – Fax 075 5715148
marzia.bertoni@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 63-2021 alla quale è riunita la n. 228-2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: Napoletano Carmine

Debitore esecutato: ...*omissis*...

Professionista delegato: Avv. Marzia Bertoni

Gestore della vendita telematica: Edicom Finance s.r.l.

Custode giudiziario : Ivg di Perugia

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Marzia Bertoni, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bisc.p.c., giusta ordinanza del 15.11.2022 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Rosa Lavanga

AVVISA

che il giorno 22 GENNAIO 2025

ALLE ORE 09:00 per il LOTTO N. 3

ALLE ORE 09:30 per il LOTTO N. 5

ALLE ORE 10:00 per il LOTTO N. 6

ALLE ORE 10:30 per il LOTTO N. 7

ALLE ORE 11:00 per il LOTTO N. 8

si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato; 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 che l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015

AVVOCATO MARZIA BERTONI
Corso Cavour n. 20 – 06121 Perugia
Tel. 075 5725406 – Fax 075 5715148
marzia.bertoni@avvocatiperugiapec.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 3: Comune di Gualdo Tadino Via Corrado Gentilucci Loc. Magione

diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a omissis su:

-abitazione distinta al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino (PG) al Foglio 28 particella 1261, sub. 13, A/3, n.vani 3,5, posta al piano terra con giardino su lato retro.

presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera e bagno per una superficie netta di circa 50,00, commerciale di circa 62,00 mq e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 67,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30 % fino a 25 mq e al 10 % per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10 % fino alla superficie calpestabile e del 2 % solo per la quota eccedente).

Confinanti: proprietà eseguita, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

-garage distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 28 particella 1261, sub, 6, C/6, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa 27,00 mq.

Confinanti: proprietà eseguita, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

Gli immobili sono in possesso di certificato di agibilità n. 82 del 24.08.2011.

Stato di occupazione: nella perizia viene indicato che sia l'appartamento che il garage sono occupati dalla parte eseguita.

Con pec del 10.11.2023 il custode Ivg ha dichiarato che il Lotto n. 3 *"è libero da persone e le chiavi di accesso sono in possesso dello scrivente istituto"*.

Maggiori informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile potranno essere richieste al custode Ivg di Perugia.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e relativamente alla loro regolarità urbanistico/catastale.

Prezzo base d'asta: € 34.235,15 (Euro trentaquattromiladuecentotrentacinque/15)

Offerta minima: € 25.676,36 (Euro venticinquemilaseicentotrentasei/36)

Rilanci: € 1.000,00

LOTTO N. 5: Comune di Gualdo Tadino Via Corrado Gentilucci Loc. Magionedritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a omissis su:

-abitazione distinta al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino (PG) al Foglio 28, particella 1261, sub. 16, A/3, n. vani 6 posta al piano primo con giardino. presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa 78 mq, commerciale di circa 96,00 mq e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di 115,00 mq (le superfici dei balconi vengono computate al 30 % fino a 25 mq e al 10 % per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10 % fino alla superficie calpestabile e del 2 % solo per la quota eccedente).

Confinanti: proprietà esecutata, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

-garage distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino (PG) al Foglio 28, particella 1261, sub. 2, C/6, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa 24 mq.

Confinanti: proprietà esecutata, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

Gli immobili sono in possesso di certificato di agibilità n. 82 del 24.08.2011.

Stato di occupazione: con relazione del 21.07.2023 il custode Ivg ha riferito che *"originariamente occupato dalla Sig.ra omissis in forza di un contratto di locazione opponibile alla PE, stipulato in data 08/05/2015, registrato in pari datae in scadenza al giorno 15/05/2023. L'IVG ha notificato la disdetta del titolo in data 11/10/2022"*.

Con pec del 10.11.2023 il custode Ivg ha dichiarato che il Lotto n. 5 *"è libero da persone e le chiavi di accesso sono in possesso dello scrivente istituto"*.

Maggiori informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile potranno essere richieste al custode Ivg di Perugia.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e relativamente alla loro regolarità urbanistico/catastale.

Prezzo base d'asta: € 51.675,46 (Euro cinquantunomilaseicentosestantacinque/46)

Offerta minima: € 38.756,59 (Euro trentottomilasettecentocinquantasei/59)

Rilanci: € 1.000,00

LOTTO N. 6: Comune di Gualdo Tadino Via Corrado Gentilucci Loc. Magione diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a omissis su:

- **abitazione distinta al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino (PG) al Foglio 28, particella 1261, sub. 17, A/3, n. vani 5,5**, posta al piano primo. presenta soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, due bagni per una superficie netta di circa 78 mq, commerciale di circa 95 mq e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 100,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30 % fino a 25 mq e al 10 % per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10 % fino alla superficie calpestabile e del 2 % solo per la quota eccedente).

Confinanti: proprietà esecutata, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

- **garage distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino (PG) al Foglio 28 particella 1261 sub. 4, C/6**, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa 24,00 mq.

Confinanti: proprietà esecutata, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

Gli immobili sono in possesso di certificato di agibilità n. 82 del 24.08.2011.

Stato di occupazione: con relazione del 21.07.2023 il custode Ivg ha riferito che "*originariamente occupato dalla Sig.ra omissis in forza di un contratto di locazione stipulato e registrato in data successiva al pignoramento e pertanto non opponibile alla PE. L'IVG ha notificato la disdetta di ogni eventuale titolo opponibile in data 03/10/2022 ... Per l'immobile sono già in corso le operazioni di rilascio*". Con successivo verbale del 13.02.2023 l'Ivg ha dato atto che l'immobile è stato liberato.

Con pec del 10.11.2023 il custode Ivg ha dichiarato che il Lotto n. 6 "*è libero da persone e le chiavi di accesso sono in possesso dello scrivente istituto*".

Maggiori informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile potranno essere richieste al custode Ivg di Perugia.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente

rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e relativamente alla loro regolarità urbanistico/catastale.

Prezzo base d'asta: € 44.128,12 (Euro quarantaquattromilacentotrentotto/12)

Offerta minima: € 33.096,09 (Euro trentatremilanovantasei/09)

Rilanci: € 1.000,00

LOTTO N. 7: Comune di Gualdo Tadino Via Corrado Gentilucci Loc. Magionedritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a omissis su:

-abitazione distinta al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino (PG) al Foglio 28, particella 1261, sub. 20,A/3, n. vani 6,5posta al piano primo con giardino. presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere, due bagni per una superficie netta di circa 78 mq, commerciale di circa 96,00 mq e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di 117 mq (le superfici dei balconi vengono computate al 30 % fino a 25 mq e al 10 % per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10 % fino alla superficie calpestabile e del 2 % solo per la quota eccedente).

Confinanti: proprietà esecutata, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

-garage distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 28, particella 1261, sub. 10, C/6, posto al piano primo sottostada per una superficie commerciale di circa 24,00 mq.

Confinanti: proprietà esecutata, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

Gli immobili sono in possesso di certificato di agibilità n. 82 del 24.08.2011.

Stato di occupazione: con relazione del 21.07.2023 il custode Ivg ha riferito che è "*occupato dalla Sig.ra omissis in forza di un contratto di locazione opponibile alla PE, stipulato in data 01/03/2021, registrato in data 08/03/2021e in scadenza al giorno 28/02/2025. L'IVG ha notificato la disdetta del titolo in data 26/10/2022*".

Con pec del 10.11.2023 il custode Ivg ha dichiarato che il Lotto n. 7 "*è occupato da terzo con contratto di locazione opponibile alla PE in scadenza il 28.02.2025*".

Maggiori informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile potranno essere richieste al custode Ivg di Perugia.

AVVOCATO MARZIA BERTONI
Corso Cavour n. 20 – 06121 Perugia
Tel. 075 5725406 – Fax 075 5715148
marzia.bertoni@avvocatiperugiapec.it

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e relativamente alla loro regolarità urbanistico/catastale.

Prezzo base d'asta: € 52.510,77 (Euro cinquantaduemilacinquecentodieci/77)

Offerta minima: € 39.383,07 (Euro trentanovemilatrecentoottantatre/07)

Rilanci: € 1.000,00

LOTTO N. 8: Comune di Gualdo Tadino Via Corrado Gentilucci Loc. Magionediritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a omissis su:

-magazzino aperto distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 28, particella 1261, sub. 1, C/2, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa 24,00 mq

Nella perizia si rileva che il magazzino è occupato dalla parte esecutata.

Confinanti: proprietà esecutata, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, salvo altri.

Gli immobili sono in possesso di certificato di agibilità n. 82 del 24.08.2011.

Stato di occupazione: nella perizia viene indicato che sia l'appartamento che il garage sono occupati dalla parte esecutata.

Con pec del 10.11.2023 il custode Ivg ha dichiarato che il Lotto n. 8 *"risulta libero da persone nella disponibilità della società esecutata"*.

Maggiori informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile potranno essere richieste al custode Ivg di Perugia.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e relativamente alla loro regolarità urbanistico/catastale.

Prezzo base d'asta: € 4.050,00

Offerta minima: € 3.037,50 (Euro tremilatrentasette/50)

Rilanci: € 250,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- 3) 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>.
- 4) 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 a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- 5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta 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>.
- 6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che 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..
- 7) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a 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 stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale 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 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 o la delibera di conformità dei poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di $\frac{1}{4}$;

d) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

e) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

8) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;

- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);

- se l'offerta è formulata da più persone, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. 32/2015.

- ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica.

9) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente avente il seguente iban: **IT02A0326812000052914015770 Beneficiario: Edicom Finance s.r.l. Causale: "Esecuzione Immobiliare n. 63-2021 R.G.E alla quale è riunita la n. 228-2021 R.G.E. Tribunale di Perugia versamento cauzione lotto n....."**(indicare in numero del lotto per il quale si versa la cauzione)e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

10) 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.

11)La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo pari ad € 16,00 con le modalità e condizioni indicate in calce al modulo di compilazione dell'offerta.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

12) Il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte telematiche presentate, aprirà le buste, esaminerà le offerte il tutto nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando.

14) Il professionista delegato 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 indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

15) Modalità:

**In caso di offerta unica:*

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.

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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, 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);
- 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 del 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:***

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a : € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,001;

- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci 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;

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- 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:

° quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione 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

16) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei 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.

17) 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.

18) 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.

SPESE

19) L'aggiudicatario è tenuto 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.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente alla 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.

SALDO PREZZO

20) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) – anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. – 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.

21) Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

22) 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.

23) 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 con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

24) 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

25) 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.

26) 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; 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.

27) 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.

28) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

29) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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.

30) Ogni onere fiscale, compresa l'IVA se dovuta, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; sarà altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dovuto al Professionista Delegato per la fase relativa al trasferimento del bene immobile che verrà liquidato dal G.E. (o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co. 7 DM 15.10.2015 n. 227.

31) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet della società incaricata per la pubblicità www.astalegale.net.

32) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

33) 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 il suo studio in Perugia Corso Cavour n. 20.

34) Maggiori informazioni , anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode Ivg di Perugia (tel 075.5913525) a chiunque vi abbia interesse.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

35) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – 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 almeno 45 giorni 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.

36) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 12.11.2024

Il professionista delegato

Avv. Marzia Bertoni

