



TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 258/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Sara Fioroni

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Maurizio Agnello

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita telematica: **EDICOM SERVIZI S.R.L.**

Il sottoscritto Dott. Maurizio Agnello, con studio in Perugia, via Mario Angeloni 1/F, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni giusto provvedimento reso in data 11/06/2024 nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

AVVISA

Che il giorno 19 marzo 2025 alle ore 16:00

presso il proprio studio sito in Perugia, via Mario Angeloni 1/F, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.doauction.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e come da perizia di stima del CTU Dott. Marco Gregori.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su bene immobile ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), Frazione Santa Lucia, Voc. Brozzo snc, composto da **Laboratorio artigianale** sito in adiacenza per un lato a più ampio laboratorio industriale, di circa 296 mq totali catastali. L'immobile in questione, avente pianta rettangolare (mt 24,20 circa per il lato lungo esterno e mt 12,45 circa per il lato corto esterno), si sviluppa interamente al piano terra, ad eccezione di una piccola porzione interna realizzata, in corrispondenza di un piccolo ufficio e del locale servizio, a mo' di soppalco.

Laboratorio artigianale: Censito al foglio n.174, particella n. 446-sub 1, Cat. C/3 (Laboratorio per arti e mestieri) classe 3, consistenza 287 mq, superficie totale 296 mq.



Si riportano di seguito schematicamente i suddetti dati del Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Perugia:

| FG | PART. | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|----------|
| 174 | 446 | 1 | C/3 | 3 | 287 mq | 296 mq | € 459,49 |

VALORE DI STIMA € 147.000,00 (Centoquarantasettemila/00)

PREZZO BASE € 147.000,00 (Centoquarantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA € 110.250,00 (Centodiecimiladuecentocinquanta/00)
(75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO (in caso di gara): € 3.500,00 (Tremilacinquecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Occupato in forza di un contratto di locazione con scadenza 14/05/2025.

CUSTODE: IVG-Istituto Vendite Giudiziarie PG, via A. Biagini 5, 06135 Ponte Felcino (Pg) 075/5913525

CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato come riportato in perizia “- *NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico con riferimento alla porta carraia (sostituita da finestre) posta lungo il lato sud e con riferimento al locale soppalco (non indicato nei grafici di progetto); - NON risulta apparentemente conforme dal punto di vista urbanistico con riguardo agli standard urbanistici relativi alle zone di parcheggio, verde e viabilità poste all'esterno (di fatto all'attualità in capo ad altra proprietà); - NON risulta conforme dal punto di vista catastale relativamente alla mancata rappresentazione grafica della porta carraia realizzata in prospicienza del piccolo ufficio e, rispetto allo stato attuale, per la mancata rappresentazione del soppalco realizzato sopra il piccolo ufficio ed il locale servizi; - risulta PRIVO del certificato di agibilità/abitabilità; - risulta parzialmente a norma per quanto riguarda gli impianti*”.

Le già indicate difformità relative alle diverse aperture potrebbero essere sanate con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 154 comma 1 L.R. 1/2015 in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia sia al momento della realizzazione delle difformità sia ad oggi e le stesse non risultano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati. La sanatoria sarà possibile previo accertamento della compatibilità paesaggistica vincolante della Soprintendenza così come previsto dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs.n. 42/2004.

LOTTO 2:

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su bene immobile ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), Frazione Santa Lucia, Voc. Brozzo snc Piano T, composto da **Terreno con destinazione catastale seminativo**, di circa 9.528 mq totali avente giacitura pianeggiante e forma un parallelepipedo regolare. Sul terreno in questione sono posizionati un palo in cemento ed un traliccio in ferro per l'adduzione nella zona di energia elettrica. Lungo una porzione del lato posto a sud risulta posizionata una casa prefabbricata in legno di circa 56 mq delimitata da una recinzione con pali in legno; detta struttura è priva di autorizzazione amministrativa e dovrà essere rimossa.

Terreno seminativo: Censito al foglio n.174, particella n. 1154, Cat. Terreno seminativo, superficie totale 9.528 mq.

Si riportano di seguito schematicamente i suddetti dati del Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Perugia:

| FG | PART. | QUALITA' | CLASSE | CONSISTENZA | REDDITO DOMINICALE | REDDITO AGRARIO |
|-----|-------|------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|
| 174 | 1154 | SEMINATIVO | 2 | 9.528 mq | € 51,67 | € 41,83 |

VALORE DI STIMA € 24.000,00 (Centoquarantasettemila/00)

PREZZO BASE € 24.000,00 (Centoquarantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA € 18.000,00 (Centodiecimiladuecentocinquanta/00)
(75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO (in caso di gara): **€ 500,00** (Tremilacinquecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Non utilizzato per la sua maggiore consistenza, utilizzato dai familiari del debitore esecutato in relazione alla casa prefabbricata. Non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

CUSTODE: IVG-Istituto Vendite Giudiziarie PG, via A. Biagini 5, 06135 Ponte Felcino (Pg) 075/5913525

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile:

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la presenza della piccola abitazione, di circa 56 mq, realizzata in prefabbricato di legno, la quale dovrà essere smontata; - NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico esclusivamente per la presenza di una porzione di recinzione posta lungo il lato sud.

LOTTO 3:

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su bene immobile ubicato nel Comune di Città di Castello (Pg), Frazione Santa Lucia, Voc. Brozzo snc Piano T, composto da **Terreno con destinazione catastale seminativo**, di circa 3.680 mq totali avente giacitura pianeggiante e forma di triangolo irregolare. Il terreno in questione completamente recintato con paletti e rete metallica plastificati (detta recinzione risulta realizzata in assenza di autorizzazione amministrativa) ha accesso dalla strada comunale, attraverso un cancello carrabile in ferro (anch'esso realizzato in assenza di autorizzazione amministrativa) di generose dimensioni. Nel lato opposto al lato di ingresso carrabile è stata realizzata una piscina interrata di circa 72 mq ed, in corrispondenza di questa, un piccolo manufatto in legno adibito a rimessaggio attrezzature da giardino.

Terreno seminativo: Censito al foglio n.174, particella n. 816, Cat. Terreno seminativo, superficie totale 3.680 mq.

Si riportano di seguito schematicamente i suddetti dati del Catasto Fabbricati- Ufficio Provinciale di Perugia:

| FG | PART. | QUALITA' | CLASSE | CONSISTENZA | REDDITO DOMINICALE | REDDITO AGRARIO |
|-----|-------|------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|
| 174 | 816 | SEMINATIVO | 2 | 3.680 mq | € 19,96 | € 16,15 |

VALORE DI STIMA € 56.000,00 (Centoquarantasettemila/00)

PREZZO BASE € 56.000,00 (Centoquarantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA € 42.000,00 (Centodiecimiladuecentocinquanta/00)
(75% del prezzo base d'asta)

RILANCIO MINIMO (in caso di gara): € 1.000,00 (Tremilacinquecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Utilizzato dal debitore esecutato. Non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

CUSTODE: IVG-Istituto Vendite Giudiziarie PG, via A. Biagini 5, 06135 Ponte Felcino (Pg) 075/5913525

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile:

- NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico relativamente alla recinzione ed al cancello carrabile ivi realizzati; - risulta apparentemente conforme dal punto di vista urbanistico relativamente alla piscina interrata ivi realizzata, sebbene NON sia stata reperita all'interno del fascicolo di competenza inviato dal Comune di Città di Castello anche l'autorizzazione Paesaggistica (a giudizio di chi scrive necessaria vista la zona di PRG in cui l'immobile ricade); - NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico in relazione ai piccoli annessi accessori realizzati in legno quali locali accessori alla sopradetta piscina; - NON risulta conforme dal punto di vista catastale, non essendo la piscina realmente realizzata riportata nella planimetria catastale.

Per approfondimenti si rimanda alla lettura della perizia consultabile su:

- [https://pvp.giustizia.it/pvp/;](https://pvp.giustizia.it/pvp/)
- www.doauction.it
- [www.astalegale.net.](http://www.astalegale.net)

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Si precisa che:

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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.
- In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in

prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

- Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- L'elaborato peritale, relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità: ASTALEGALE.NET, oltre che sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e su www.doauction.it.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento** degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico, spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015, al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal 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 e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.
2. L'offerta dovrà risultare depositata entro le **ore 12:00** del giorno **18 marzo 2024**.
3. Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel *Manuale Utente* reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
4. 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>.
5. Il gestore della vendita è stato individuato nella **EDICOM SERVIZI SRL** attraverso il portale: www.doauction.it, mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è la Dott. Maurizio Agnello dinnanzi al quale e presso il suo studio in Perugia, via Mario Angeloni 1/F,

avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art. 571 e ss. Cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

6. L'offerta, a pena d'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.
7. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
8. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:
 - a. personalmente;
 - b. oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;
9. L'offerta, da intendersi **irrevocabile**, dovrà contenere:
 - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce come legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi poteri;
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura (ossia del Professionista Delegato);
 - la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - l'indicazione del **prezzo offerto**, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà avvenire nel termine di **giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione** (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
- l'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- l'importo versato a titolo di **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, nonché la data, l'orario e il numero di **CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
- La dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);

La domanda va presentata in bollo da Euro 16,00, allegando l'apposita ricevuta del pagamento, effettuato telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia (Servizi Online Uffici Giudiziari <https://pst.giustizia.it>)

10. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita Telematica **"EDICOM SERVIZI SRL"**

IBAN: **IT 90 E 03268 04607 052737800862** con la seguente causale:

- Per il Lotto 1: "Esecuzione Immobiliare RGE 258/2023 Tribunale di Perugia- versamento cauzione lotto n°1";
- Per il Lotto 2: "Esecuzione Immobiliare RGE 258/2023 Tribunale di Perugia- versamento cauzione lotto n°2";
- Per il Lotto 3: "Esecuzione Immobiliare RGE 258/2023 Tribunale di Perugia- versamento cauzione lotto n°3".

11. La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura riportato nel punto precedente; **la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta.** La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

-
12. Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.
 13. 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.
 14. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
 15. L'offerta è da ritenersi inammissibile se:
 - perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
 - se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
 - se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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

In caso di offerta unica

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:

- a) 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);

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- a) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- b) 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 **48 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; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 10 minuti della gara** la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito **sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento**.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1. in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito

del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (**giorni 120 dalla data di aggiudicazione**) ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

2. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3. nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto **aggiudicatario per persona da nominare**, dovrà dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
4. il creditore che è rimasto **assegnatario a favore di un terzo** dovrà dichiarare al delegato, nei **cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
5. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento

il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del

..... rep.
..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

6. in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con

l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito

7. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

DISPOSIZIONI FINALI

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.
- La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, dopo lo svolgimento della gara, al più presto.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:

-
- 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.
 - Sul sito internet del gestore di vendita WWW.DOAUCTION.IT
 - Pubblicità internet ed altri mezzi, avvalendosi del servizio fornito dalla società **ASTALEGALE.NET** in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot.3823/2023), salvo diverso provvedimento.

È possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia** (Telefono 075/5913525- mail visite@ivgumbria.com), **la cui richiesta dovrà formularsi esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche PVP sul sito <https://pvp.giustizia.it>** usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

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

Perugia, lì 02/12/2024

Il Professionista Delegato
Dott. Maurizio AGNELLO

