

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. R.G. 188/2012

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Elena Stramaccioni

Professionista Delegato: Notaio Giulia Pettinacci

promossa da

BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA

* * * * *

Il Notaio Giulia Pettinacci, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c, giusto provvedimento di nomina del 4 aprile 2023, emesso dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Elena Stramaccioni

AVVISA

che il giorno 15 gennaio 2025 alle ore 10:00

presso il proprio studio in Assisi, Frazione Santa Maria degli Angeli, Via Ermini snc, procederà all'esame preliminare di ammissibilità ed alla valutazione delle offerte per **l'acquisto senza incanto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed all'eventuale **gara tra gli offerenti con modalità di vendita telematica asincrona**, ai sensi dell' art. 24 D.M. n.32 del 26/02/2015, dei beni immobili pignorati di seguito descritti sulla base della relazione peritale redatta in data 30 giugno 2024 dal CTU, Geometra Stefano Adriani, ed alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi ed eventuali imprecisioni catastali.

LOTTO N. 2

Precisazione sui diritti posti in vendita.

Prima di procedere con la descrizione del complesso immobiliare oggetto del presente Lotto, risulta opportuno evidenziare che i diritti sottoposti a pignoramento riguardavano, in origine, la sola nuda proprietà di titolarità degli esecutati; tuttavia a seguito della morte degli usufruttuari, nonostante i certificati catastali non siano stati aggiornati, **attualmente i diritti posti in vendita dei beni del Lotto n. 2 riguardano la piena proprietà.**

In Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. 79/r – località Monte Scosso, in un'area prevalentemente residenziale, nelle vicinanze della chiesa di Monte Scosso:

- **Fabbricato ad uso residenziale**, che si eleva su due piani (piano terra e primo) **garage** posto al piano terra della superficie commerciale pari a mq. 55

(cinquantacinque) di forma rettangolare, con **corte** circostante al fabbricato ad uso esclusivo.

Detti beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al:

- **Foglio 198, particella 143/ sub 2**, zona cens. 2, Categoria **A/3**, Classe 6, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale 179 mq. - Totale escluse aree scoperte 170 mq., Rendita Euro 766,94 (l'abitazione);
- **Foglio 198, particella 143/ sub 1**, zona cens. 2, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 45 mq., superficie catastale totale 55 mq., Rendita Euro 48,81 (il garage).

La corte e l'area di sedime del fabbricato risultano censite al Catasto Terreni del Comune di Perugia al

- **- foglio 198, particella n. 143**, ente urbano, are 13, centiare 20 .
- Altro **fabbricato adibito a deposito/fondi con terreno circostante ad uso esclusivo e rata di terreno** della superficie di metri quadrati 750

Detti beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al:

- **Foglio 198, particella 141, zona censuaria 2, Categoria C/2**, Classe 2, Consistenza metri quadrati 30 Rendita Euro 32,54.

Mentre la corte e il terreno sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Perugia come segue:

- **Foglio 198, particella 141, qualità Ente Urbano**, are 20.90 (senza reddito),
- **Foglio 198, particella 142, qualità Bosco Alto**, classe 2, are 07.50, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,08.

Il fabbricato ad uso abitativo occupa una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a circa 140 (centoquaranta) metri quadrati, così composta: un vano scala che funge da collegamento tra il piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto (che non risulta catastalmente), un tinello con angolo cottura, un soggiorno/sala da pranzo, tre camere, uno studio adibito a ripostiglio, un bagno ed un ampio disimpegno che collega il reparto notte alla zona giorno. A corredo dell'unità abitativa risultano tre terrazzi ad uso esclusivo ed al piano secondo (sottotetto) una superficie di metri quadrati 130 (centotrenta) circa, destinata a soffitta e deposito, completamente allo stato grezzo e priva di impianti.

Sempre a servizio della sopracitata unità abitativa risulta catastalmente anche un locale avente destinazione fondo, della superficie commerciale pari a 55 (cinquantacinque) metri quadrati, circa

Si precisa che l'intera superficie posta al piano terra (fondo e garage) ha subito alla fine degli anni '80 una radicale trasformazione non risultante a livello catastale e, ad oggi, al suddetto piano esiste una superficie interamente adibita ad abitazione, così suddivisa: soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, un bagno, una lavanderia, una dispensa e due ripostigli, di cui uno all'interno del vano scala ed un disimpegno di collegamento tra la zona giorno ed il reparto notte.

A corredo dell'intero complesso immobiliare risulta un'area esterna adibita a **corte** di metri quadrati 1320 (particella n. 143), compreso il sedime del fabbricato esistente ad uso abitativo, che funge da piazzali di manovra, camminamenti, parcheggio e giardino. Si evidenzia che su detta superficie insistono due opere abusive:

- a) porticato della superficie di circa 65 (sessantacinque) metri quadrati, (da demolire con opere e spese a carico del futuro acquirente);
- b) una baracca in metallo della superficie di metri quadrati 8 circa, (da demolire con opere e spese a carico del futuro acquirente).

A completamento del complesso immobiliare sopra descritto, risultano anche due rate di terreno che formano con il suddetto complesso un unico lotto, estesa per circa 2840 metri quadrati, censite al Catasto Terreni al foglio 198 particelle nn. 141 e 142.

Si precisa che sulla rata di terreno censita al Catasto Terreni al Foglio 198, particella 141, ricadono tre manufatti che non risultano correttamente individuati né al Catasto Terreno né al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia e che consistono in: a) una casetta in legno adibita a magazzino/deposito della superficie di metri quadrati 3 (tre) circa; b) fabbricato avente struttura mista in legno e muratura, adibito a stalla/pollaio, della superficie di circa 20 (venti) metri quadrati; c) un fabbricato avente struttura in blocchi di cemento e copertura piana, adibito a rimessa attrezzi/fondo/magazzino, della superficie commerciale di circa 95 (novantacinque) metri quadrati.

Il tutto a confine con: a nord con le particelle 346 e 349, con le particelle 345 e 348 e con le particelle 343 e 347 tutte del foglio 198; a est con la strada pubblica denominata "Strada Tiberina Nord" e con la particella 140 e 198 tutte del foglio 198; a sud con le particelle 152, 151 e 263, del foglio 198 ed a ovest con le particelle 155 e 78 del foglio 198, salvo altri.

Intestazione Catastale:

Le particelle sopra citate e precisamente: Foglio 198, particella 143/sub 2 (abitazione), Foglio 198, particella 143/sub 1 (garage); Foglio 198, particella 141 (fondo demolito) tutte censite al Catasto Fabbricati e Foglio 198, particella 142 (bosco alto) del Catasto

Terreni, risultano intestate catastalmente alla ditta:

- Mariucci Franco, nato a Gubbio (PG) l'8 dicembre 1948, codice fiscale MRCFNC48T08E256Q, con quote "da verificare";
- Orsini Mariella, nata a Perugia il 20 maggio 1949, codice fiscale RSNMLL49E60G478S, con quote "da verificare".

Stato di occupazione dell'immobile: i beni oggetto di vendita risultano occupati dalla famiglia degli esecutati.

Situazione urbanistica e catastale:

I beni oggetto di stima e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 198, particelle 143/sub 1 e 143/sub 2, sono stati realizzati a seguito del rilascio della licenza edilizia n. 898 del 31/08/1967. In data 21/05/1970 veniva rilasciata licenza edilizia n.758 per "Apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio di abitazione in Perugia località Monte Scosso".

In data 13/07/1989 veniva rilasciata una concessione in sanatoria con il n. 3360, per opere risalenti all'anno "1970 in assenza di licenza edilizia realizzazione di un manufatto in muratura adibito in parte a rimessa attrezzi ed in parte a magazzino, in Strada Tiberina 79/V Perugia" (relativa ai beni individuati con la particella n. 141) del foglio 198).

in data 14/03/1997 il Servizio di Vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia del Comune di Perugia, a seguito di sopralluogo, accertava e contestava alla proprietà di aver eseguito lavori di ristrutturazione senza titolo abilitativo, sostituendo i materiali e modificando parzialmente l'ubicazione planimetrica del nuovo fabbricato realizzato sul terreno individuato catastalmente al Foglio 141, particella 141.

In data 10/03/1997, prot. n. 20408 veniva presentata istanza al fine di ottenere la concessione in sanatoria per i lavori di "progetto di sanatoria per demolizione e ricostruzione rimessa attrezzi agricoli condonati"; detta concessione in sanatoria ad oggi risulta decaduta, in quanto la pratica non è stata mai completata dai proprietari.

In data 26/03/2007 con il n. 1178/2007 veniva presentata istanza di "riattivazione della pratica n. 802/97 consistente nella ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso in sanatoria" relativamente ai beni oggetto di stima individuati catastalmente al Foglio 198, particella 141, 142 e 143, ma anche tale concessione risulta decaduta, in quanto la pratica non è mai stata completata dai proprietari.

Si precisa che il CTU nel corso del sopralluogo ha verificato come o beni oggetto di esecuzione non risultino conformi ai progetti allegati ai titoli abilitativi sopra richiamati e reperiti presso gli uffici tecnici del Comune di Perugia ed alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia.

In argomento, pertanto, si rinvia ad un accurato esame della perizia in merito alle attività

ed alle spese da sostenere da parte del futuro acquirente al fine di uniformare lo stato di fatto allo stato di diritto oppure per procedere al ripristino della situazione originaria.

Nell'insieme il fabbricato ad uso residenziale risulta in modeste condizioni di manutenzione; sulla parete esterna e sul tramezzo interno della camera posizionata a nord-est del fabbricato sono presenti lesioni di carattere strutturale in merito alle quali si rimanda alla relazione peritale.

Per quanto riguarda i terreni, per effetto del P.R.G. approvato con D.C.C. n. 83 del 24/06/02 e successive varianti, i terreni oggetto di stima risultano in parte zona residenziale di mantenimento "BO" (art. 87 del TUNA) e in parte bosco "B" (art. 27 del TUNA) con i seguenti vincoli:

- Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al DPGR n. 581/91;
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del regio Decreto 30.12.1923 n. 3267;
- Aree ad elevata pericolosità geologica (art. 78-bis del TUNA);
- Corridoi e pietre di guado (art. 137 quater del TUNA);
- Connettività corridoi e pietre di guado (art. 137 quater del TUNA).

Custode Giudiziario: IVG Perugia (tel. 075/5913525). Si precisa che a seguito della vendita, sarà posta la liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario e che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita stessa saranno a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base: 104.960,00 (centoquattromila novecentosessanta virgola zero zero).

Offerta minima: 78.720,00 (settantottomilasettecentoventi virgola zero zero) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Rilancio Minimo: 1.800,00 (milleottocento virgola zero zero).

REGIME DELLA VENDITA

1. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
2. L'offerta minima a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto.
3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
4. 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.

5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

6. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, ove nominato.

7. Gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

8. Disposizioni generali.

Il Gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.spazioaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità, **ASTALEGALE.NET**.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il Professionista Delegato, Notaio Giulia Pettinacci, Via G. Ermini – Fraz. Santa Maria degli Angeli – 06081 Assisi (PG), telefono 075/8043431, nonché sul sito Internet www.tribunale.perugia.it.

OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

9. L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, secondo quanto previsto dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificati accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

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 ul. co. c.p.c.

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>.

Una volta trasmessa l'offerta telematica, non sarà più possibile cancellare o modificare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite direttamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Le offerte pervenute in modo non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute nulle. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal medesimo in modo segreto.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

10. L'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

b. l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero

di ruolo generale della procedura; l'indicazione del lotto che si intende acquistare, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, l'indicazione del referente della procedura;

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

d. l'importo versato a titolo di cauzione;

e. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione (che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita);

f. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 stabilito nell'ordinanza di vendita;

g. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

h. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma VII del D.M. 227/2015);

i. l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);

j. al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

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

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio internet non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

11. All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del documento di identità del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (ovvero, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerente è interdetto o 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 del documento (ad es., certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore e del soggetto che sottoscrive l'offerta per modalità cartacea.

12. L'offerente telematico deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

13. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT 75A0326822300052136399670

(Banca Sella S.p.a. - Intestatario: Astalegale.net S.p.a.- specificando nella causale del bonifico "*Tribunale di Perugia E.I. n. 188/2012 – versamento cauzione Lotto n.2*".

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni,

l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), sarà restituito ai soggetti non aggiudicatari mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

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

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (CTU).

14. 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.

Si evidenzia che l'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

15. La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale **www.spazioaste.it** secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita mediante messaggio all'indirizzo di posta certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro tramite SMS.

16. In caso di **offerta unica**:

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

b. nel corso del primo esperimento di vendita qualora sia stata proposta un'unica offerta

inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà 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 ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

- 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.

17. In caso di **pluralità di offerte** per l'acquisto del medesimo bene, si procederà a gara con modalità asincrona, come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica, 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.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

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

- € 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino ad € 15.000,00;
- € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;
- € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;
- € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;
- € 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore a € 1.000.000,00;

18. 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 avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se scadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le seguenti disposizioni.

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

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

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

PRESCRIZIONI ULTERIORI

19. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

20. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

21. Nell'ipotesi ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

22. 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

23. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto

del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n.227/2015 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 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese suddette nonché le modalità di versamento delle somme residue; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. 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 qualsiasi titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

24. Salvo quanto disposto nel successivo punto n.25, 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 bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

25. 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 credito residuo 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.

26. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante

bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

27. 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.

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

29. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza.

ULTERIORI PRECISAZIONI

30. 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.

31. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

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

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 sito in Assisi, frazione Santa Maria degli Angeli, Via G. Ermini snc.

CUSTODIA E VISIONE DEGLI IMMOBILI

34. Gli immobili sono affidati al custode giudiziario I.V.G., Istituto Vendite Giudiziarie Distretto Corte di Appello di Perugia, con sede in Perugia (tel. 075/5913525), il quale darà la possibilità a tutti gli interessati all'acquisto di visionare gli immobili in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il suddetto recapito telefonico.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

35. Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*" ai sensi dell'art. 490 I co. e 631- bis c.p.c. nel termine ex art. 569 cpc 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;

2) pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito da ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche.

36. L'avviso pubblicato con le modalità sopra indicate dovrà contenere le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del Giudice dell'esecuzione; nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); modalità della vendita (telematica asincrona); ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; termine per la presentazione delle offerte per la vendita; data, luogo ed ora fissata per la vendita; orario di esame delle offerte telematiche pervenute; indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

37. Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita al debitore e ai creditori iscritti non intervenuti.

38. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line; maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia, siti internet www.astalegale.net e/o www.pvp.giustizia.it, ovvero contattando il Professionista.

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

Assisi lì, _____

Il Professionista Delegato
Giulia Pettinacci

