



TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Procedure Concorsuali

- Giudice: Dott.ssa Stefania Monaldi
- Liquidazione Controllata: n° R.G. 13-14/2023
- Liquidatori: Dott. Diego Paggetti
Dott. Giovanni Pierotti
- Pec Procedura: lc14.2023.perugia@pec-gestorecrisi.it
- Gestore della Vendita Telematica: Astalegale.net

Avviso di vendita immobiliare mediante procedura competitiva in modalità telematica asincrona

I sottoscritti Dott. Diego Paggetti e Dott. Giovanni Pierotti, nominati Liquidatori nelle procedure indicate in epigrafe con sentenza n. 55/2023

- visti gli artt. 216 e 275 comma 2 CCII;

- visto il programma di liquidazione redatto ai sensi dell'art. 213 commi 3 e 4 CCII, comunicato al Giudice Delegato che ne ha autorizzato l'esecuzione,

PREMESSO CHE

a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato del 14.11.2024, i sottoscritti liquidatori sono stati autorizzati ad esperire il tentativo di vendita in modalità competitiva, da svolgersi in forma asincrona telematica, per mezzo del gestore della vendita Astalegale.net che vi provvederà tramite il suo portale www.spazioaste.it

AVVISA CHE

il giorno 04 febbraio 2025 alle ore 15:00 e seguenti

presso lo studio del Dott. Diego Paggetti sito in Perugia, Via Cimarosa, n. 50/A, si procederà, tramite la piattaforma telematica www.spazioaste.it all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti in relazione alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili descritti in base alle C.T.U. redatte dagli esperti, alle quali integralmente si rimanda.

LOTTO 1:

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posto in vendita il diritto di piena proprietà sul lotto n. 1 di seguito descritto:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 a nome omissis su ufficio sito in Perugia, Via Settevalli n. 131/f della superficie commerciale di 76,60 mq, oltre a box singolo di 16 mq.

L'ufficio è posto al piano secondo di un edificio di maggior consistenza con destinazione direzionale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: un ampio disimpegno di ingresso, due stanze e un wc con antibagno. L'unità è stata messa in collegamento con un ufficio adiacente in assenza di titoli edilizi, pertanto, le opere e i relativi costi e formalità per la rimessa in pristino dei luoghi saranno a cura dell'aggiudicatario, e sono ricomprese nel valore di stima. Completa la proprietà un box auto sito al piano interrato in autorimessa condominiale.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia come segue:

- Foglio 267 particella 1098 sub. 128 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 781,14 Euro, indirizzo catastale: Via Settevalli n. SNC, piano: 2;
- Foglio 267 particella 1098 sub. 110 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Settevalli n. SNC, piano: S1.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:

Si rinvia sul punto a quanto analiticamente specificato nella perizia di stima a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Occupato da società con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 10.05.2022, con scadenza il 30.04.2028, registrato il omissis a Perugia ai nn. omissis, con l'importo dichiarato di euro 13.200,00. Si precisa che è stato stipulato un unico contratto per la locazione di tutti gli immobili del Lotto 1 e Lotto 2.

GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Per tutto quello che concerne eventuali gravami presenti sul lotto in questione, si rimanda alla descrizione analitica eseguita dall'esperto CTU nel proprio elaborato peritale.

VALORE STIMATO DEL LOTTO N. 1: (eurossessantasettemila/00)	€	67.000,00
---	----------	------------------

PREZZO BASE: (eurossessantasettemila/00)	€	67.000,00
---	----------	------------------

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): (eurocinquantamiladuecentocinquanta/00)	€	50.250,00
--	----------	------------------

RILANCIO (in caso di gara): (euromilleottocento/00)	€	1.800,00
--	----------	-----------------

CUSTODE:

Per visionare l'immobile dovrà formularsi la richiesta mediante il Portale delle Vendite o alternativamente contattando i Liquidatori agli indirizzi e-mail paggettidiego@gmail.com, giovanni.pierotti@gmail.com.

LOTTO 2:

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posto in vendita il diritto di piena proprietà sul lotto n. 2 di seguito descritto:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 a nome omissis su ufficio sito in Perugia, Via Settevalli n. 131/f della superficie commerciale di 82,70 mq, oltre a box singolo di 15 mq.

L'ufficio posto al piano secondo di un edificio di maggior consistenza con destinazione direzionale e commerciale. L'unità immobiliare è così suddivisa: un ampio ingresso, due stanze e un wc con antibagno. L'unità è stata messa in collegamento con un ufficio adiacente in assenza di titoli edilizi, pertanto, le opere e i relativi costi e formalità per la rimessa in pristino dei luoghi saranno a cura dell'aggiudicatario, e sono ricomprese nel valore di stima. Completa la proprietà un box auto sito al piano interrato in autorimessa condominiale.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia come segue:

- Foglio 267 particella 1098 sub. 129 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 781,14 Euro, indirizzo catastale: Via Settevalli n. SNC, piano: 2;
- Foglio 267 particella 1098 sub. 111 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Settevalli n. SNC, piano: S1.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:

Si rinvia sul punto a quanto analiticamente specificato nella perizia di stima a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Occupato da società con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 10.05.2022, con scadenza il 30.04.2028, registrato il omissis a Perugia ai nn. omissis, con l'importo dichiarato di euro 13.200,00. Si precisa che è stato stipulato un unico contratto per la locazione di tutti gli immobili del Lotto 1 e Lotto 2.

GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Per tutto quello che concerne eventuali gravami presenti sul lotto in questione, si rimanda alla descrizione analitica eseguita dall'esperto CTU nel proprio elaborato peritale.

VALORE STIMATO DEL LOTTO N. 2: (eurosettantunomila/00)	€	71.000,00
---	----------	------------------

PREZZO BASE: (eurosettantunomila/00)	€	71.000,00
---	----------	------------------

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): (eurocinquantatremiladuecentocinquanta/00)	€	53.250,00
---	----------	------------------

RILANCIO (in caso di gara): (euromilleottocento/00)	€	1.800,00
--	----------	-----------------

CUSTODE:

Per visionare l'immobile dovrà formularsi la richiesta mediante il Portale delle Vendite o alternativamente contattando i Liquidatori agli indirizzi e-mail paggettidiego@gmail.com, giovanni.pierotti@gmail.com.

LOTTO 3:

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posto in vendita il diritto di piena proprietà sul lotto n. 3 di seguito descritto:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

I beni sono costituiti da due annessi agricoli, un piccolo manufatto ed alcuni terreni agricoli, siti nei comuni di Montecastello di Vibio (PG) e San Venanzo (TR), Frazione Ripalvella, Località Buchella, il tutto facente capo ad un'attività turistico-ricettiva di più ampie dimensioni.

Come specificato nell'elaborato peritale, seppure i beni ricadano in differenti comuni, questi sono molto vicini tra loro; si precisa altresì che quanto oggetto del presente lotto si trova all'interno di una proprietà più ampia destinata, come accennato in precedenza, ad attività turistico ricettiva.

Per tutto quello che concerne l'individuazione catastale dei beni ed i relativi diritti di proprietà, si rimanda alle tabelle sottostanti:

Comune di San Venanzo - Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €	Intestati	Oggetto di preliminare
157	131	2	D/10	-	198,00	[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni	SI
157	133	2	C/2	Mq. 62	115,27	[redacted] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni	SI
157	157	-	F/1	Mq. 738	-	[redacted] per la quota di 1/1	SI

Comune di San Venanzo - Catasto Terreni								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €	Intestati	Oggetto di preliminare
157	55	Uliveto	3	00.20.40	4,21	1,16	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni	NO
157	80	Uliveto	3	00.15.40	3,18	0,87	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni	NO
157	91	Bosco ceduo	3	00.02.70	0,18	0,07	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/1	NO
157	104AA	Uliveto	3	00.02.00	0,41	0,11	Piena proprietà [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni	SI
157	104AB	Bosco ceduo	2	00.00.30	0,03	0,01	Piena proprietà [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni	SI
157	164	Uliveto	3	00.45.69	9,44	2,60	Piena proprietà [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni	SI
157	166	Semin. Arbor.	3	00.68.13	19,35	19,35	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/1	SI

Comune di Monte Castello di Vibio - Catasto Terreni								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. D. €	R. A. €	Intestati	Oggetto di preliminare
25	1	Bosco ceduo	2	00.65.60	3,05	0,68	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/1	NO
25	101	Uliveto	1	00.20.10	11,42	5,71	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni	NO
25	105	Bosco ceduo	2	00.15.90	0,74	0,16	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni	NO
25	144	Uliveto	1	00.65.75	37,35	18,68	Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni	NO

Si specifica con riguardo alle colonne identificate come "Oggetto di preliminare" che i beni contraddistinti dalla dicitura "SI" fanno riferimento ad un contratto preliminare di compravendita tra i debitori e promissari acquirenti, registrato presso i pubblici registri in data 13.10.2021 e scaduto in data 30.09.2024.

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE:

Si rinvia sul punto a quanto analiticamente specificato nella perizia di stima a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

I beni descritti risultano nella disponibilità dei soggetti ricorrenti.

GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Per tutto quello che concerne eventuali gravami presenti sul lotto in questione, si rimanda alla descrizione analitica eseguita dall'esperto CTU nel proprio elaborato peritale.

VALORE STIMATO DEL LOTTO N. 3: € **70.300,00**
(eurosettantamilatrecento/00)

PREZZO BASE: € **70.300,00**
(eurosettantamilatrecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): € **52.725,00**
(eurocinquantaduemilasettecentoventicinque/00)

RILANCIO (in caso di gara): € **1.800,00**
(euromilleottocento/00)

CUSTODE:

Per visionare l'immobile dovrà formularsi la richiesta mediante il Portale delle Vendite o alternativamente contattando i Liquidatori agli indirizzi e-mail paggettidiego@gmail.com, giovanni.pierotti@gmail.com.

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- a) alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato;
- b) le offerte d'acquisto dovranno essere presentate esclusivamente:
 - dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente);
 - dal procuratore legale dell'offerente munito di procura speciale notarile, anche nel caso di offerta per persona da nominare.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) Le offerte telematiche di acquisto, in bollo da € 16,00 (che potrà essere pagato telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it/PST/it/pst> e allegando l'apposita ricevuta di pagamento), andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 06.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte, nonché, in conformità alle istruzioni indicate sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp>), ove potrà reperirsi il manuale utente contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta.

2) L'offerta telematica d'acquisto, 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.

3) L'offerta d'acquisto **dovrà pervenire, entro le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, esclusivamente in via telematica**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it del modulo di presentazione offerta, compilato in ogni sua parte a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ovvero reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> 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.

Per partecipare alle aste telematiche, gli offerenti con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica ai sensi del DM 32/2015 e devono accedere al portale del Gestore della Vendita telematica ASTALEGALE.NET all'indirizzo <https://www.spazioaste.it> e procedere come ivi descritto.

Per partecipare alle aste telematiche l'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure, in mancanza di apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'acquisto telematiche.

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.**

4) Tra 120 e 180 minuti prima della gara, le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

5) Le offerte presentate sono **irrevocabili**. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'acquisto e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

La cauzione, di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto, andrà versata, con almeno 5 giorni di anticipo** rispetto al termine previsto per il deposito dell'offerta, esclusivamente con bonifico bancario **sul conto corrente del Gestore della Vendita della procedura ASTALEGALE.NET alle seguenti coordinate bancarie acce presso Banca Sella spa: IT 75 A 03268 22300 052136399670 con causale "Cauzione procedura L.C. R.G. n. 13-14/2023 Tribunale di Perugia, Lotto n. ..."**.

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

6) Si ribadisce che il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che la cauzione stessa **risulti accreditata** sul conto del gestore già al momento del deposito dell'offerta e quindi il bonifico dovrà essere effettuato **con almeno 5 giorni di anticipo** rispetto alla data ultima di presentazione dell'offerta telematica. **Qualora, infatti la cauzione non risulti accreditata sul conto del gestore già al momento del deposito dell'offerta, l'offerta stessa sarà considerata inammissibile.**

7) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo dell'offerta.

8) 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

9) L'offerta dovrà contenere anche ad integrazione a quanto stabilito nel Decreto:

- i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva e più in particolare: 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 sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è interdetto o inabilitato, o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- 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 giustifichi i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede, la partita iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante o la delibera di conformità dei poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta ed i suoi dati identificativi;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in assenza di indicazioni si riterrà come apposto il termine di giorni 120);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 (ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento ministeriale;
- l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

- l'espressa dichiarazione di residenza, ovvero, l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;**

10) All'offerta dovranno, in ogni caso, essere allegati nella busta telematica:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o degli offerenti (se coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche i documenti del coniuge – per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

- la documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore delle vendite, e precisamente copia della contabile dell'avvenuto pagamento;

- copia della ricevuta di versamento telematico del bollo se non pagato unitamente alla cauzione;

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

- copia del documento di identità e del codice fiscale 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 interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno;

- copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o persona giuridica.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico notarile al soggetto che effettua l'offerta;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica anche il permesso di soggiorno in corso di validità.

IN OGNI CASO

- l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

- l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita o se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita o versi un importo a titolo di cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo da lui offerto.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

11) I Liquidatori, prenderanno atto delle offerte telematiche presentate e le esamineranno nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, tramite il portale www.spazioaste.it che consentirà la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa che potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino, purché muniti di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

a) Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, come indicato nell'offerta telematica, un invito a connettersi al portale.

Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

b) Verificata la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, i Liquidatori procederanno all'esame delle offerte con le seguenti avvertenze:

- I Liquidatori provvederanno a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso di vendita.

IN CASO DI OFFERTA UNICA

12) 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 e si provvederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche se non collegato al portale;

- 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 ad un prezzo superiore, i Liquidatori disporranno, 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, anche se non collegato al portale;

- 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.

- Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE

13) Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara, tra gli offerenti, con modalità asincrona sempre tramite la connessione alla piattaforma www.spazioaste.it, (partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta), 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.

- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta e con SMS.

- Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'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 di 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 di 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 di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00.

- 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.
- Alla scadenza del termine della gara, o dell'eventuale periodo di auto estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
- 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 dai Liquidatori, 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, 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.
 - L'offerta più vantaggiosa sarà valutata non solo in termini di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempo di versamento del saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi presenta l'offerta per primo.
 - Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
 - Il Gestore delle vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantirne l'anonimato.

Il Giudice, i Liquidatori ed il Cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. 32/2015.

INDICAZIONI POST AGGIUDICAZIONE

14) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare ai Liquidatori, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- Si avverte altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c., nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare, per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., qualora la vendita non abbia luogo. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare ai Liquidatori, nei 5 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.

PAGAMENTO DEL PREZZO E ROGITO NOTARILE

15) La vendita dell'immobile sarà soggetta alle imposte di registro, catastale e ipotecaria a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario. Se l'aggiudicatario intenderà beneficiare, sussistendone i presupposti, di particolari agevolazioni anche fiscali dovrà dichiararlo nell'atto di presentazione dell'offerta.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni 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 dai Liquidatori.

Il 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, comporterà la decadenza dalla stessa nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp.att.c.p.c.;

Il pagamento andrà effettuato mediante bonifico bancario in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente della procedura entro e non oltre il giorno di scadenza del pagamento.

La stipula del contratto di compravendita con l'aggiudicatario adempiente potrà effettuarsi davanti al Notaio scelto dai Liquidatori.

L'atto di trasferimento della proprietà sarà perfezionato successivamente all'adempimento di ogni obbligo posto a carico dell'aggiudicatario. Tutte le spese inerenti la vendita ed il trasferimento della proprietà del bene, fiscali e non, comprese le competenze notarili, di registrazione, trascrizione, volture, certificati di destinazione urbanistica ed accessorie (elenco indicativo e non esaustivo) saranno a carico dell'aggiudicatario.

La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli avverrà a spese dell'aggiudicatario su istanza ex art. 275 comma 2 CCII in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, solo dopo l'integrale pagamento e perfezionamento di ogni altro adempimento posto a carico dell'aggiudicatario.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

16) 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 e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- 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 compreso, 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- Se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode, con spese a carico dell'aggiudicatario;

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure catastali e ipotecarie;

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- Le disposizioni delle Legge n. 47/1985 e D.L. n. 269/03 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;

- Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore della vendita ai seguenti recapiti: Telefono: 02 800 300 21, e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net;

- 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;

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

17) Il presente avviso verrà pubblicato mediante inserimento sul c.d. Portale delle Vendite Pubbliche nel termine di almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita e mediante inserimento di breve annuncio sul sito istituzionale “Astalegale.net” unitamente ai documenti peritali e fotografici;

- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso i Liquidatori ai seguenti contatti Dott. Diego Paggetti – 349/3747064, paggettidiego@gmail.com, Dott. Giovanni Pierotti – 335/6757256, giovanni.pierotti@gmail.com;

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

Perugia, 26.11.2024

I Liquidatori

Dott. Diego Paggetti

Dott. Giovanni Pierotti