

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

I Avviso di vendita

Esecuzione immobiliare n. **90/2023** R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: Grogu SPV S.R.L. e per essa Prelios Credit Solutions S.p.A.

Debitore: Omissis

Professionista delegato: Avv. Simona Batori

Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie-Perugia (Tel 075/5913525)

Il sottoscritto Avv. Simona Batori, CF. BTRSMN85L70G478X, con studio in Perugia, Via XIV Settembre, n. 71 (tel. 075/5733582 – fax 075/5738511) pec: simona.batori@avvocatiperugiapec.it nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c, giusta delega del Giudice dell'Esecuzione del 17/09/2024, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

Che il giorno **16 aprile 2025, alle ore 17.00**, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite il gestore RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A., con la piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att.c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 48.500,00

Offerta minima: € 36.375,00 (euro trentaseimilatrecentosettacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: €. 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da €. 30.000,01 ad €. 60.000;

DESCRIZIONE LOTTO:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg, con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di poca distanza, l'immobile è in una zona non distante dal centro abitato ed è stato costruito all'incirca negli anni 1960 si trova al n. **106** ma lungo la strada l'immobile ha il n. **110**. Il lotto si compone dei seguenti immobili:

Immobile A

Abitazione di tipo economico situata nel Comune di Magione località Case Nuove, e si trova al piano terra della piccola palazzina in Via Dei Molini n.110.

Vi si accede tramite un portoncino dal quale si entra in un soggiorno una cucina e ripostiglio, al piano primo un corridoio due camere una con terrazzino un bagno, con altezze interne da m 2,70 a 2,80. Il tutto per una superficie netta di **mq 55,11**.

il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio n. 43 Particella. n. 42 sub 1 (graffata F 43 P. 148) piano T1 cat A4 cl 2 cons. 4,5 vani Abitazione Tipo Economico R.C. € 195,22 in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione (Perugia).

Confini: proprietà di terzi, Via dei Falchetti, strada Provinciale, salvo altri.

Immobile B

Magazzino locale deposito ad uso rimessa attrezzi magazzino situato nel Comune di Magione località Case Nuove, e si trova al piano terra della piccola palazzina in Via Dei Molini n.110.

Si accede dal cancello in metallo e sulla sinistra troviamo la costruzione, il sub 2; il tutto per una superficie netta di **mq 6,55**

il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 2 Piano T cat C2 cons. 8 mq

Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 17,35 in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione (Perugia).

Confini: proprietà di terzi, Via dei Falchetti, strada Provinciale, salvo altri.

Immobile C

Magazzino locale deposito, minuscolo annesso ad uso rimessa attrezzi magazzino, situato nel Comune di Magione località Case Nuove, e si trova al piano terra della piccola palazzina in Via Dei Molini n.110.

Si accede dal cancello in metallo e sulla sinistra troviamo la costruzione, il sub 3, che è successiva al sub 2; il tutto per una superficie netta di **mq 2,40**

il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 3 Piano T cat C2 cons. 3 mq Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 6,51 in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione (Perugia).

Confini: proprietà di terzi, Via dei Falchetti, strada Provinciale, salvo altri.

Immobile D

Ente urbano, situato nel Comune di Magione località Case Nuove, e si trova al piano terra della piccola palazzina in Via Dei Molini n.110.

Consta in una particella di terreno di circa 200 mq classificata come ente urbano.

Si accede dal cancello in metallo e sulla sinistra troviamo la costruzione il sub 2e 3; il tutto per una superficie netta di **mq 20**

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Magione, al Foglio n. 43 Particella n. 43 Ente Urbano cons. 2 are in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione (Perugia).

Confini: proprietà di terzi, Via dei Falchetti, strada Provinciale, salvo altri.

Immobile E

Ente Urbano situato nel Comune di Magione località Case Nuove, e si trova al piano terra della piccola palazzina in Via Dei Molini n.110. Si accede dal cancello in metallo e sulla destra troviamo il portoncino d'ingresso all'immobile principale; il tutto per una superficie netta di **mq 8,8**.

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Magione, al Foglio n. 43 Particella n. 148 Ente Urbano cons. 44 centiare in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione (Perugia).

Confini: proprietà di terzi, Via dei Falchetti, strada Provinciale, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Alla data del 24/04/2024, dalle verifiche effettuate sui luoghi e presso l'Archivio del Comune di Magione dal perito stimatore è stato reperita in relazione all'immobile oggetto del pignoramento esclusivamente la Concessione a Costruire n 107 pratica 8/91 in data 12/07/1991.

Disponibilità del bene: Allo stato l'unità immobiliare in parola risulta occupata dalle figlie degli esecutati

Oneri condominiali: non esistono oneri di natura condominiale.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto, Dott. Agr. Paolo Bianchini, atti tutti ai quali si rimanda integralmente.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

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. 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.

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.

L'immobile viene venduto libero 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 l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

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/>.

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 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 15 aprile 2025 ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati 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>.

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.

L'OFFERTA D'ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;

- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc;

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**);
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);

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

se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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 e la delibera;

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 al soggetto che effettua l'offerta; **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015**;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito dell'agenzia delle entrate salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

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).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

- personalmente;
- 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.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a Ricco Giuseppe & C. Spa presso Banco Desio IBAN IT 78 H 03440 03006 000000001068 CAUSALE: "*Trib. Perugia E.I. 90/2023, lotto unico, versamento cauzione*", tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inefficace.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato 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.

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 offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **Quest'ultima modalità sarà concretamente**

operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

Si precisa:

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

-che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato.

- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

PRESENTAZIONE DI OFFERTA UNICA

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

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al 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.

PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE

Qualora per l'acquisito 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.

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 ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

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

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

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;

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.

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.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà la durata di 48 ore, dalle ore 17,30 del 16 aprile 2025, e terminerà alle ore 17.30 del 18 aprile 2025, l'inizio e la scadenza della predetta gara coincideranno con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali ed escluso il sabato.

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.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, termine per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che — ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data

dell'ordine del bonifico. 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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo e comunque entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1993 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato tramite collegamento al portale www.pvp.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso il Professionista delegato, Avv. Simona Batori (075/5733582; simonabatori@studiolegaleapolloni.it) ovvero presso il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie-Perugia (Tel 075/5913525).

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 (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:45 alle ore 12:45):

• numero verde: 075/3759748

• email: ivg@ivgumbria.com

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione su internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET

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

Perugia, 13/12/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Simona Batori

