

Dott. Francesco Giuliani
Dottore commercialista
Via Domenico Scarlatti n. 37
06121 Perugia -----Tel/fax.: 075 58 38 411

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N.145/2023
GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Sara Fioroni
PROFESSIONISTA DELEGATO Dott. Francesco Giuliani

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA
(primo esperimento di vendita)

Il Sottoscritto Dott. Francesco Giuliani, con studio in Perugia, Via Domenico Scarlatti n°37, terzo piano, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni, giusto provvedimento reso in data 29 Settembre 2024, nella procedura esecutiva in epigrafe indicata,

AVVISA

che il giorno **16 Aprile 2025 dalle ore 16,00**, nel proprio studio sito in Perugia, alla Via Scarlatti 37, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**, sul portale www.doauction.it, con gara in caso di più offerenti, dei beni immobili meglio descritti nella consulenza estimativa in atti e come di seguito riportati nel seguente lotto:

LOTTO UNICO :

Diritti di piena proprietà (1/1) su compendio rappresentato da capannone industriale utilizzato come opificio per la realizzazione di manufatti in marmo, con ampio piazzale, sito collocato all'interno dell'area di rispetto del Parco di Montecucco, soggetto a vincolo idrogeologico e specificamente designato nella Zona di riferimento del Piano Regolatore Generale con la Destinazione Urbanistica "DP zona insediamento produttivo", il tutto ubicato nel Comune di Sigillo, Zona Industriale di Località Le Pezze, Frazione Scirca n.c.38, così come analiticamente riportato nella perizia estimativa in atti.

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Magione

Identificativi catastali:

FG	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
15	508		C/3	3	373 mq	963,19

Al catasto Terreni del Comune di Sigillo l'Ente Urbano è così censito:

FG	PART.	TIPOLOGIA	SUP. CAT.	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
15	508	Ente Urbano	Ha 00.29.60		

Dott. Francesco Giuliani
Dottore commercialista
Via Domenico Scarlatti n. 37
06121 Perugia -----Tel/fax.: 075 58 38 411

PREZZO BASE LOTTO UNICO

65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)

48.750,00 (Euro quarantottomilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: € 1.800,00 (€ milleottocento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: -

Allo stato attuale l'immobile risulta essere occupato in forza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23.12.2019, con canone annuo di € 4.200,00. Tale contratto risulta essere stato regolarmente disdettato dal custode Istituto Vendite Giudiziarie e scadrà pertanto, in data 09.12.2026. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda a quanto analiticamente indicato nella perizia di stima dell'edificio.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DEL LOTTO

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme ai permessi a costruire rilasciati dal Comune di Sigillo e con quanto riportato al catasto.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Ferdinando Desantis che deve essere consultata dall'offerente ed 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, consultabile sul sito internet: www.doauction.it

Il Lotto sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

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

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche

se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto in sede di valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità (Aste Giudiziarie Inlinea Spa attraverso il portale: www.astetelematiche.it);

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva dalla procedura.

L'aggiudicatario 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento degli immobili (anche IVA se dovuta), dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

- La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).
- Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12,13,14,15 del Decreto del Ministero 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/>.
- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo 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'art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c..
- **Il gestore della vendita è stato individuato in Edicom Servizi Srl**, attraverso il portale: www.doauction.it mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è il Dott.

Dott. Francesco Giuliani
Dottore commercialista
Via Domenico Scarlatti n. 37
06121 Perugia -----Tel/fax.: 075 58 38 411

Francesco Giuliani dinnanzi al quale e presso il suo studio in Perugia alla Via Domenico Scarlatti 37, terzo piano, avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art. 571 e ss. Cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

- **Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita Telematica Gruppo Edicom Spa - BANCA SELLA IBAN: IT 90 E 03268 04607 052737800862 con la seguente causale: **Esecuzione Immobiliare RGE 145/2023 Tribunale di Perugia- versamento cauzione, Lotto unico**

- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente indicato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato al Gestore delle Vendite secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.
- **Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta.** La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità di seguito indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.
- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la vendita** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica 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.

SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>);

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** 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>.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale, **ovverosia 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.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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.

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

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

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari almeno ad un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto, è **da intendersi irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all'assegnazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita. Deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015, e ivi riportati:

- a) se l'offerente è una persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale** (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), **lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) l'indicazione del referente della procedura (ossia del Professionista Delegato);
- g) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

Dott. Francesco Giuliani
Dottore commercialista
Via Domenico Scarlatti n. 37
06121 Perugia -----Tel/fax.: 075 58 38 411

- h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
- j) 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 ad intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
- k) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. *"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 settimo del DM 227/2015);
- d) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;
- e) se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

Dott. Francesco Giuliani
Dottore commercialista
Via Domenico Scarlatti n. 37
06121 Perugia -----Tel/fax.: 075 58 38 411

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- h) 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 soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

L'offerta è da ritenersi inammissibile se:

1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta la cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA CON MODALITA' ASINCRONA

- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:
 - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
 - procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.doauction.it
- L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.doauction.it è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
- Il **gestore della vendita telematica**, nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita e comunque almeno trenta (30) minuti prima l'inizio delle stesse, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al portale www.doauction.it e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali.
- La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, **avrà inizio il giorno 16 Aprile 2025 alle ore 16,00** e avrà una durata di 48 (quarantotto) ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci e
-

salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al giudice dell'esecuzione di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

- durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci. Il rilancio minimo è un importo fisso stabilito per ogni lotto, così come indicato nel presente Avviso, a pena di inefficacia. Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 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.

- Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente.**
Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line.**

- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia più seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Se, al contrario, sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 cpc e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573 comma 2 cpc, il Delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione.
- La **gara asincrona sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.
- L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte dopo la conclusione della gara. Il Professionista Delegato comunicherà la chiusura della gara telematica.
- 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) 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.

MODALITA', TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Bolli

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giusitizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Versamento del prezzo

Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con bonifico bancario intestato a "Proc. Esec. RGE 145/2023 Tribunale di Perugia Lotto unico", le cui coordinate saranno comunicate dal Delegato a mezzo raccomandata o PEC.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento**, somme che verranno determinate dal Professionista delegato in sede di verbale di aggiudicazione o successivamente, salvo conguaglio.

Se il prezzo non verrà versato nel termine prescritto, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art.587 cpc.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà immediatamente dopo la aggiudicazione comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine in cui dovrà effettuare il saldo prezzo. 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo, nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.

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 immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine di venti 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 provvederà a versare all'istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi accessori e spese anticipate per la procedura;

Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura

potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

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

DISPOSIZIONI FINALI

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

Il Professionista Delegato **avverte che** in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

PUBBLICITA'

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

Dott. Francesco Giuliani
Dottore commercialista
Via Domenico Scarlatti n. 37
06121 Perugia -----Tel/fax.: 075 58 38 411

- 1) Sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. secondo quanto stabilito nell'ordinanza di vendita.
- 2) Avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET Spa in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (prot. 3823/2023) sui seguenti siti: www.perugia.astalegale.net www.astalegale.net
www.portaleaste.com www.asteimmobili.it www.publicomonline.it;
- 3) L'avviso conterrà le seguenti informazioni:
 - a) numero di ruolo della procedura;
 - b) nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d) diritto reale posto in vendita;
 - e) tipologia;
 - f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g) caratteristiche;
 - h) eventuali pertinenze;
 - i) condizione;
 - j) modalità della vendita;
 - k) ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
 - l) termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
 - m) data, luogo ed ora fissata per la vendita;
 - n) orario di apertura delle buste;
 - o) indicazioni dove reperire maggiori informazioni

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Edicom Servizi srl ai seguenti recapiti:

- telefono: 041/5369911
- email: info@doauction.com

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al giovedì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30. Il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:30.

Per visionare l'immobile dovrà formularsi richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita dr. Francesco Giuliani ai seguenti recapiti: tel.: 075/5838411; email: studioassbgl@libero.it, oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com, visite@ivgumbria.com.

È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, DA CONTATTARE AI RECAPITI E NELLE MODALITÀ SOPRA INDICATE.

Perugia, lì 16 Dicembre 2024

Il Professionista delegato
Dott. Francesco Giuliani



