

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
Avviso di vendita delegata senza incanto
Vendita telematica con modalità asincrona
Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 136/2022
Giudice: Dott. ssa Elena Stramaccioni
Professionista Delegato: Dott.ssa Enrica Capoccia
Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE & C.
S.P.A, .

Il sottoscritto Dottore Commercialista Enrica Capoccia rende noto al pubblico che, conordinanza del 10 febbraio 2022 del Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Elena Stramaccioni, nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare n. 136/2020 R.G.E.

promossa da:

- STENTELLA GIANFRANCO-

-Creditore Procedente-

CONTRO

-STENTELLA ALBERTO -

-Debitori Esecutati-

è stato delegato, ex art. 591-bis c.p.c., alla

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. del lotto appresso descritto e al prezzo base ivi indicato, con gara in caso di più offerenti.

La vendita che si terrà in data **21 Marzo 2025 alle ore 10.00** e seguenti avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo la modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015.

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO N-1:

Trattasi di due abitazioni abitative con presenza di due garages ed un magazzino, oltre ad un appezzamento di terreno agricolo sottostante pertinenziale, posti in Perugia in Via del Favarone, n. 17/E, in zona residenziale adeguatamente collegata e servita rispetto al centro abitato di Perugia.

Al complesso immobiliare costituito da u.i. ad uso abitativo e garage, dotato di corte oltre ai terreni agricoli sottostanti si accede direttamente da strada pubblica di Via Favarone.

Tale complesso risultava acquistato in comproprietà tra il Sig. OMISSIS, Debitore Esecutato ed il Sig. OMISSIS, Creditore Procedente che successivamente hanno proceduto alla divisione delle u.i..

Oggetto di pignoramento risultano in concreto le due abitazioni, con terreni e magazzino di esclusiva proprietà del Sig. OMISSIS.

In particolare, le u.i. ad uso abitativo (sub. 2 e sub 15) sono rappresentate da due appartamenti posti rispettivamente al piano terra-rialzato ed al piano primo-sottotetto del cespite di maggiore consistenza.

LOTTO N.1:

L'appartamento posto al piano terra (catastalmente sub. 2), accessibile dalla corte attraverso veranda esterna si compone di ingresso/soggiorno dotato di camino su cui si affaccia a vista la cucina e poi attraverso piccolo disimpegno si riconoscono una camera da letto, un piccolo bagno, un'altra camera da letto dotata di bagno esclusivo ed un piccolo terrazzo.

Esternamente l'accesso all'appartamento avviene attraverso lastrico solare pavimentato e recintato con ringhiera e cancelletto d'ingresso in ferro.

Circa le finiture si evidenziano pavimento in gres porcellanato, porte in legno tamburato, infissi con persiane e doppi vetri, i bagni risultano rivestiti ed accessoriati con doccia.

Discrete le condizioni d'uso dell'u.i, i cui impianti risultano essere autonomi e adeguati alla natura dell'immobile abitativo.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile ad oggi, risulta essere abitato e nella disponibilità del nucleo familiare del figlio del Sig. OMISSIS.

LOTTO N.2:

Trattasi di appartamento sottotetto-mansardato composto da ingresso/disimpegno con un soggiorno dotato di camino, una camera da letto con bagno e un corridoio su cui si affacciano un locale ad uso promiscuo ed una cucina. L'accesso dall'esterno è garantito da portoncino esterno e scala interna

Il pavimento è in gres, gli infissi in pvc con doppi vetri, il bagno è rivestito ed accessoriato con doccia, le porte sono in legno tamburato.

Discrete le condizioni d'uso dell'u.i, i cui impianti risultano essere autonomi e adeguati alla natura dell'immobile abitativo.

L'altezza minima riscontrata è risultata pari a ml. 1,35 mentre la massima è risultata di ml. 2,60 circa.

E' stato effettuato solo esternamente un rilievo fotografico.

La corte presenta due accessi carrabili, uno esclusivo all'u.i. di cui al sub. 2 ed uno invece ai garages sottostanti. La stessa che delimita e circoscrive tutto il perimetro del complesso immobiliare si presenta recintata, nel primo tratto pavimentata e poi sterrata, priva comunque di particolari pregi e/o finiture quali sistemazioni a verde.

Al di sotto della corte è presente, infine un appezzamento di terreno olivetato di forma allungata, molto scosceso, posto ad una quota di livello inferiore con presenza pertanto di elevato dislivello. L'oliveto si presenta, non come impianto specializzato ma con piante sparse, in mediocre stato vegetativo ed agronomico, con forma di allevamento non curata, presenza di numerose infestanti (erbacee ed arbustive), nessuna cura colturale e/o sistemazione idraulica/agraria presente nel terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile alla data di riferimento della Perizia del 16.12.2021 risulta essere locato al Sig. OMISSIS in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998) del 20/05/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/05/2019 .La durata del contratto pattuita è di anni 1 con scadenza quindi al 19/05/2020 e clausola automatica di ulteriore rinnovo per un altro anno, così come specificato alle pattuizioni di cui l'art. 1 "...alla prima scadenza, il contratto si rinnova automaticamente per altri 1 (uno) anni, se nessuna della parti comunica all'altra, almeno tre mesi prima della data di scadenza con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo".

Tale durata apparirebbe non perfettamente coerente all'articolo richiamato sul frontespizio del contratto e precisamente art. 2 comma 1 nella Legge 431/1998, laddove per gli immobili abitativi si prevede una durata non inferiore ai quattro anni.

Il canone di locazione convenuto veniva pattuito pari ad € 3.960,00 annuali, con rate mensili anticipate di € 330,00.

VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione acquisita dal Sig. OMISSIS si rileva quanto di seguito indicato:

- inizialmente è stata rilasciata dal Comune di Perugia Concessione Edilizia in Sanatoria n. 867 del 27 giugno 1997 a nome del Sig.OMISSIS, precedente Proprietario, avente per oggetto la sanatoria delle opere allo stato rustico rappresentate da "Realizzazione di un edificio con struttura portante in c.a.

e solai in laterizio armato, privo di tamponatura esterna e manto di copertura , elevato di un piano fuori terra, oltre a sottotetto e seminterrato destinati rispettivamente ad abitazione, soffitta e portico e sono ubicate in Perugia, Loc. Perugia Via del Favarone distinte al Catasto al Foglio n. 236 p.lla n. 711”; Il titolo abilitativo acquisito era privo degli elaborati progettuali;

- in data 21/07/1997 con prot. 36951 è stata rilasciato dal Comune di Perugia Dipartimento Assetto del Territorio- Ripartizione Edilizia Privata- Sezione Concessioni Edilizie un’Autorizzazione ex art. 7 Legge 1497/39 e Concessione a Costruire n. 1245 del 21/07/1997 ai Sig.ri OMISSIS avente per oggetto il “rilascio della concessione Edilizia per i lavori di installazione di una recinzione e accessi siti in Perugia Via del Favarone”, con tale titolo abilitativo venivano autorizzati gli accessi e la recinzione;

- successivamente è stata rilasciata dal Comune di Perugia Dipartimento Assetto del Territorio – Ripartizione Edilizia Privata- Sezione Concessioni Edilizie Concessione a costruire ed autorizzazione ex art 7 Legge 1497/39 n. 1345 del 04/08/1997 ai Sig.ri OMISSIS per oggetto “Il Rilascio della concessione edilizia per i lavori di completamento di un edificio posto in Perugia Via del Favarone già autorizzato con Concessione Edilizia a sanatoria n. 867 del 27/06/1997 e la voltura della stessa da OMISSIS ; gli elaborati progettuali acquisiti ed afferenti al titolo illustrano uno stato dei luoghi relativamente alla consistenza ed alla disposizione e destinazione dei vani diversa da quella riscontrata durante gli accertamenti peritali;

- in data 17/12/1998 è stata rilasciata dal Comune di Perugia Settore Ambiente e Territorio – Unità Operativa Concessioni Edilizie un Provvedimento n. 2246 del 17/12/1998 ai Sig.ri OMISSIS avente per oggetto “variante alla costruzione di un edificio trifamiliare posto in Perugia Via del Favarone di cui alla Concessione Edilizia n. 1345 del 04/08/1997”; dagli elaborati acquisiti, comunque non completi e, specificatamente dalla relazione tecnica, si evince che pur non modificando l’ingombro e la volumetria dell’edificio si intendeva ricavare tre u.i. (al posto delle due previste in precedenza) e l’estetica dell’edificio prevedeva lo spostamento e la creazione di alcune aperture esterne;

- In data 13/05/1999 veniva rilasciato dal Comune di Perugia Settore Ambiente e Territorio – Unità Operativa Concessioni Edilizie il Certificato di Abitabilità n. 150 del 13/05/1999 dell’immobile posto in Via del Favarone numero civico n. 17/E su terreno distinto al NCT al Foglio 236 p.lla 3610. Tale immobile, oggetto di concessioni edilizie n. 867 del 27/06/1997, n. 1345 del 04/08/1997, n. 2246 del 17/12/1998, è così composto:

Piano Sottostrada: Portico; Piano Terra: 3 alloggi; Piano Primo: 2 soffitte.

- in data 13/09/2006 con Prot. 2006.0150636 è stata presentata dal Sig. OMISSIS DIA n. 3458

per interventi in Arre sottoposte a Vincolo avente per oggetto il “Cambio di destinazione di sottotetto in abitazione - (senza interventi esterni)”;

dagli elaborati, peraltro non completi ed in particolare dalla relazione tecnica illustrativa si rileva che il cambio di destinazione d’uso da soffitta ad abitativo prevedeva la formazione di vani utili ad uso abitativo con adeguate superfici finestrate con le seguenti destinazioni: cucina, pranzo/soggiorno, camera e bagno; tale conformazione

troverebbe ulteriore riscontro in un elaborato depositato in data 17/04/2007, prot. 2007.0070307 a nome di Stentella Alberto per cambio di destinazione da sottotetto ad abitazione nella cui pianta dello stato di progetto sono indicati i sopradetti vani.

- in data 08/10/2007 venne rilasciato dal Comune di Perugia Settore Ambiente e Territorio Unità Operativa Attività Edilizie – Sportello Unico per l’Edilizia il Certificato di Agibilità n. 511 del 08/10/2007 relativo all’immobile sito in Via del Favarone n. 17/E, censito al N.C.U. al Foglio 236 p.lla 1610 (erroneamente indicata, trattasi infatti della p.lla 3610) subalterno 12 (attualmente subalterno 15) così composto:

Piano Sottotetto: 1 Abitazione costituita da 3 vani ed 1 Wc.

- appare doveroso evidenziare anche la Comunicazione del Comune di Perugia Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell’Economia- Unità Operativa Edilizia Privata 23/10/2012 prot. int. n. 38 del 23/10/2012 con prot. PG/2012/0172566 avente per oggetto il ”Diniego di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica relativa a: Tamponatura portico, svuotamento terrapieno, realizzazione garage e costruzione veranda di legno in Via del Favarone n. 17/E- Istanza prot. 125598 del 01/07/2010- (Pratica 2010/2352)”.

Tale diniego era conseguente alla domanda prot. 125598 del 01/07/2010 con la quale si chiedeva il rilascio di compatibilità paesaggistica per tamponature portico, svuotamento terrapieno, realizzazione garage e costruzione veranda in legno; l’Amministrazione al momento comunicava che l’intervento proposto in base alle risultanze emerse contrastava con l’art. 167 del D.Lgs 42/2004 e che quindi emergevano allo stato motivi ostativi all’accoglimento della domanda e quindi al rilascio del relativo abilitativo. Dalla documentazione tecnica acquisita non è possibile trarre chiarimenti e dati tecnici oggettivi, stante l’incompletezza e l’incertezza sulla conformità degli stessi elaborati acquisiti rispetto a quelli depositati presso gli Uffici Competenti per la mancanza di riscontri oggettivi e formali sull’autenticità quali ad es. timbri e/o protocolli.

- in data 12/03/2019 con Prot. GE 2019/0062269 del 12/03/2019 a mezzo pec è stata presentata Pratica SCIA da parte del Sig. OMISSIS per opere interne all’unità immobiliare urbana sita nel Comune

di Perugia in Via del Favarone n. 17/E, come si evince dagli elaborati progettuali acquisiti.

n. 150 del 13/05/1999 e agibilità n. 511 del 08/10/2007 acquisiti dal Debitore Esecutato)

Evidenziato quanto sopra, si ritiene che solo la visione e l'estrazione copia della documentazione richiesta con domanda Accesso Atti presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia in data 27/08/2021 permetterà di verificare direttamente e puntualmente la regolarità amministrativa delle u.i. pignorate e la loro effettiva commerciabilità, soprattutto in riferimento ai locali ad uso garage/magazzino posti al piano primo sottostrada.

Il CTU, ai fini della presente relazione e per le finalità della stima, ritiene ad oggi di non considerare le u.i. poste al piano primo sottostrada (sub. 9, 7 e 10), che pertanto sono escluse dal giudizio di stima.

ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del certificato notarile datato 15/07/2020 a firma del Notaio Dr. OMISSIS e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo e per particelle pignorate si rileva quanto di seguito:

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 16/06/2020 repertorio n. 838, trascritto in data 02/07/2020 al n. part. 8903, si evince quanto di seguito riportato:

“... il Sig. OMISSIS come sopra rappresentato e difeso fa espressa richiesta di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili di proprietà del Sig. OMISSIS, ubicati in Perugia Via del Favarone n. 17/E, dei quali lo stesso richiedente mi fornisce e sottoscrive la descrizione che segue:

- appartamento sito al piano terra, composto da tre vani, cucina ed accessori.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 236 particella 3610 sub 2 Via del Favarone piano T categ. A/3 classe 5 cons. 5 vani R.C. Euro 438,99;

- appartamento sito al piano primo, composto da due vani, cucina ed accessori.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 236 particella 3610 sub 15 Via del Favarone piano 1 categ. A/3 classe 5 cons. 3,5 vani R.C. Euro 307,29;

- locale magazzino con antistante portico sito al primo piano sottostrada.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 236 particella 3610 sub 7 Via del Favarone piano S1 categ. C/2 classe 3 cons. 62 mq R.C. Euro 80,05;

- appezzamento di terreno sito in Perugia, prospiciente la Via del Favarone, adiacente il citato fabbricato, della superficie complessiva di metri quadrati duemilasettecentosessantotto (mq. 2.768). Detto appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 236 particella 602 are 02.80 R.D. Euro 1,30 R.A. Euro 1,37; Foglio 236 particella 3608(ex 603/a) are 20.70 R.D. Euro 5,35 R.A. Euro 9,62, Foglio 236 particella 3611 (ex711/b) are 04.18 R.D. Euro 1,08 R.A. Euro 1,94”

I dati inseriti nell’atto di pignoramento (ancorché non specificatamente indicati i diritti di piena proprietà o comproprietà) e relativa nota di trascrizione sono corretti sia in riferimento al diritto di proprietà che a quelli identificativi catastali dell’immobile.

I beni pignorati hanno subito i seguenti passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e conseguenti atti:

- Ante ventennio i beni pignorati erano in proprietà del Sig. OMISSIS ;
- in data 29/08/1996 con atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. OMISSIS rep. 33891 trascritto a Perugia in data 30/08/1996 al n. part. 11340 il Sig. OMISSIS sopra generalizzato vendeva a favore dei Sig.ri OMISSIS, in ragione di ½ ciascuno in separazione dei beni i beni oggetto di pignoramento;
- successivamente con atto pubblico di divisione a rogito del Notaio Dr. OMISSIS del 18/04/2001 rep. 23280 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24/04/2001 al n. part. 6389 il Sig. OMISSIS diventava pieno proprietario per i diritti pari ad 1/1 al CF dei sub. 2, 15 e 7 p.lla 3610 Foglio 236 ed al CT delle p.lle 602, 3608 e 3611, Foglio 236.

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico, come indicate nella relazione notarile le trascrizioni ed iscrizioni contro:

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO:

FORMALITA’ CANCELLABILI DALLA PRESENTE PROCEDURA

-Iscrizione n. par. 2546 del 18/09/2014: Ipoteca legale di € 81.572,54 di cui € 40.786,27 derivante da RUOLO (Art. 77 Del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di Equitalia Centro spa del 16/09/2014 Rep. 982/8014 e contro OMISSIS gravante tra gli altri immobili, sui diritti di ½ della p.lla 3610 sub. 9 e sub. 10;

-Trascrizione n. 8903 del 02/02/2020: trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di

Stentella Gianfranco contro Stentella Alberto emesso dal Tribunale di Perugia in data 16/06/2020 rep. 838, gravante sulle p.lle oggetto del presente elaborato;

FORMALITA' NON CANCELLABILI DALLA PRESENTE PROCEDURA SALVO DIVERSE DISPOSIZIONI DEL G.E.

-**Trascrizione** n. part. 21493 del 31/12/2010: di costituzione di fondo patrimoniale del 29/12/2010 a rogito del Notaio OMISSIS Repertorio 38635/18248 a favore di OMISSIS, con documenti successivi correlati:

1.**Annotazione** n. part. 641 del 01/03/2016 (INEFFICACIA PARZIALE): Annotazione di atto giudiziario di inefficacia parziale con Sentenza del Tribunale di Perugia del 16/11/2015 rep. 3669/2016 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti di OMISSIS e limitatamente agli immobili di OMISSIS del fondo patrimoniale di cui sopra;

2.**Annotazione** n. part. 1698 del 09/05/2019 (INEFFICACIA PARZIALE): Annotazione di atto giudiziario di inefficacia parziale con Sentenza del Tribunale di Perugia del 15/04/2019 rep. 1272/2019 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti di OMISSIS e limitatamente agli immobili di OMISSIS del fondo patrimoniale di cui sopra;

-**Trascrizione** n. part. 11861 del 17/07/2012: di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti del Tribunale di Perugia del 11/05/2010 rep. 5319/2012 per accertare e dichiarare la simulazione assoluta della costituzione di fondo patrimoniale a rogito del Notaio Dr. OMISSIS rep. 38635/18248, sopra citato nei confronti di OMISSIS;

- **Trascrizione** n. part. 4097 del 06/03/2017: di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Perugia del Repertorio 0 del 07/09/2015 per dichiarare l'inefficacia nei confronti di OMISSIS dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale di cui sopra a rogito del Notaio Dr. OMISSIS;

-**Trascrizione** n. part. 7971 del 09/05/2018: di atto esecutivo o cautelare di sequestro e contestuale confisca del Tribunale di Perugia Sezione per l'Applicazione del 06/02/2018 Rep. 7/2015 a favore del Tribunale di Perugia Sezione per l'Applicazione delle misure di Prevenzione Personali e Patrimoniali e contro Stentella Gianfranco gravante, tra gli altri, sui diritti di ½ sulla p.lla 3610 sub. 9 e sub. 10;

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati per nominativo e per p.lle pignorate, dalla data del 15/07/2020 (data di sottoscrizione della certificazione notarile) fino al 29/11/2021, è stata riscontrata la seguente formalità:

Documenti successivi correlati alla nota n. Part. 7971 del 09/05/2018:

1. **Annotazione** n. 3478 del 22/09/2021 (Provvedimento di revoca parziale di sequestro e contestuale confisca): provvedimento della Corte di Appello di Perugia del 03/03/2021 Rep. 7/2018 relativa ad altri sub estranei alla procedura, oltre ai sub. 9, 10 e 11 (bcnc) e contro, per le p.lle oggetto di stima, OMISSIS.

Trattandosi di quote indivise l'incarico prevede espressamente di "...provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente..."

Pertanto, il Sig. OMISSIS Debitore Esecutato, risulta ad oggi ancora comproprietario dei diritti di proprietà pari a 1/2 dei sub di cui sopra n. 9 e n. 10 della p.lla 3610.

Invece, relativamente alle trascrizioni e iscrizioni contro a nome del Sig. OMISSIS, così come verrà meglio dettagliato nei capitoli successivi, ad oggi si ritiene di non estrapolare gli aggiornamenti ipotecari per nominativo, in quanto sono state riscontrate numerose problematiche/criticità riguardanti le u.i. detenute in comproprietà con il Sig. OMISSIS, tali da escludere temporaneamente le stesse p.lle dagli accertamenti tecnici e valutativi e conseguentemente dalla formazione dei lotti da destinare alla vendita.

A completamento e per un dettaglio delle formalità sopra richiamate si rimanda alle ispezioni e note ipotecarie.

LOTTO N.1:

VALORE DEL LOTTO: € 113.000,00 (eurocentotredicimila/00)

PREZZO BASE D'ASTA: €76.500,00

(eurosettantaseimilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA €57.375,00

(eurocinquantasettemilatrecentosettantacinque/00)

RIALZO MINIMO IN GARA € 1.800,00 (milleottocentoeuro)

LOTTON.2

VALORE DEL LOTTO: € 53.000,00(eurocinquantatremila/00)

PREZZO BASE D'ASTA: €37.500,00

(eurotrentasettemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: €28.125,00 (euroventottomilacentoventicinque/00)

RIALZO MINIMO IN GARA € 1.000,00 (milleeuro/00)

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 20 Marzo 2025** esclusivamente in via telematica con le modalità di seguito indicate.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.**

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, 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 D.M. 227/2015;

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 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 per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della Vendita Telematica RICCO GIUSEPPE & C S.p.A. tramite la propria piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

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 ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, è disponibile presso il sito Servizi On Line Uffici Giudiziari <http://pst.giustizia.it/PST/>, sezione documenti, portale delle vendite pubbliche.

La società RICCO GIUSEPPE & C S.p.A. gestirà la vendita tramite piattaforma <https://ivgumbria.fallcoaste.it>.

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

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

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

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del 10 Giugno 2024 mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it,

utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it> (piattaforma società RICCO GIUSEPPE & C. S.p.A.).

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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

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.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della vendita, di seguito indicato:

IBAN: IT 78 H 03440 03006 000000001068

BENEFICIARIO: Ricco Giuseppe & C. Spa BANCA: c/c bancario presso Banco Desio

CAUSALE: Dott.ssa Enrica Capoccia asta del 21.03.2025 ore 10.00 R.G. 136/2022 - versamento cauzione LOTTO.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

L'offerta telematica va presentata in bollo da € 16,00 effettuando il pagamento telematicamente.

sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp.

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 esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

La cauzione, a pena di inefficacia, dovrà risultare accreditata nel suddetto conto corrente già al momento del deposito dell'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i

bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

ASSISTENZA

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenzagara@ivgumbria.com oppure contattare il call-center IVG al numero 800 417 800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45), esclusi festivi.

Per eventuale assistenza al portale contattare il Gestore all'indirizzo ivg@ivgumbria.com oppure al numero 0755913525.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente ed indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio 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;

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **21 Marzo 2025 alle ore 10.00.**

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza.

GARA TELEMATICADELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

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

In caso di offerta unica

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

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

- 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.

In caso di pluralità di offerte

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

La gara SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA e avrà inizio il giorno 21 Marzo 2025 alle ore 10.00.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, 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 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;** (cioè per un totale di ulteriori 90 minuti);

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.

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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, depositando 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.

- 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; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

- Salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare

l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

La vendita è soggetta alle imposte IVA, registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001.

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 dicitò 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 n. 47/1985 come Integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001 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 a cura e spese della procedura.

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

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, presso il Custode giudiziario (Istituto vendite giudiziarie di Perugia tel 075/5913525), presso il Professionista delegato alla vendita Dott.ssa Enrica Capoccia (tel. 333.9354900) oppure consultando il sito istituzionale internet www.tribunalediperugia.it.

Perugia, li 12.12.2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Enrica Capoccia

