

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 126/2022 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa ROSA LAVANGA

PROMOSSA DA
CERVED CREDIT MANAGEMENT

CONTRO

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196 art. 174, comma 9.

Il sottoscritto Dott. Marco Locci Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., con provvedimento del 13/07/2023 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott. Franco Colonna

AVVISA

CHE IL GIORNO 18/03/2025 ALLE ORE 11:00

si procederà all'apertura delle buste telematiche e si terrà l'eventuale gara telematica con modalità asincrona sul portale www.gorealbid.it alle condizioni di seguito riportate.

Presso lo studio del Professionista Delegato in Montefalco Piazza del Comune N.15 si procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto, con modalità di vendita telematica asincrona, dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Dott. Guido Capuccini.

V° VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' DI VENDITA ASINCRONA ex art 24 D.M. n. 32/2015

dei seguenti beni immobili:

con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di Usufrutto per 1/1 spettanti a Omissis.. su compendio immobiliare ubicato in Voc. Col della Pieve n. 21 loc. Casacastalda Comune di Valfabbrica raggiungibile dalla strada interpodereale non asfaltata, composta da:

A) Villino di civile abitazione in muratura intonacato a cemento grezzo e tinteggiato, con tetto a falde inclinate in laterocemento con manto in buono stato di manutenzione e conservazione con corte di pertinenza priva di potenzialità edificatoria residua realizzato su tre livelli di piano (sottostrada terra rialzata e primo), così distribuito:

- Piano Primo Sottostrada destinato a Rimessa ed Autorimessa della superficie lorda di 274,00 m² ed altezza d'interpiano di 3,00 metri, ripartito in vani accessori all'abitazione in normale stato di manutenzione e conservazione che presenta dotazioni di impianti civili quali quello elettrico d'illuminazione ed idrico, ripartito in cinque vani destinati a rimessa/autorimessa (superficie calpestabile 207,70 m²) sottoscala (superficie calpestabile 10,48 m²), fondo (superficie calpestabile 14,36 m²), bagno (superficie calpestabile 6,32 m²): vi si accede esternamente dalla corte di pertinenza ed internamente da una scala comunicante con l'abitazione al piano terra rialzata.

- Piano Terra rialzata destinato ad Abitazione con finiture ed infissi in buono stato di manutenzione e conservazione, della superficie lorda di 196 m² ed altezza d'interpiano di 2.70 metri, dotata di impianti funzionanti e realizzati sottotraccia,

B) Fabbricato Rurale intercluso, il cui accesso dalla corte di pertinenza del villino di civile abitazione part. n. 19) avviene attraverso il passaggio sui terreni catastalmente censiti al Foglio n. 17 part. n. 538 e n. 540 non oggetto di vendita e pertanto andrà costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile e inserita nella mappa catastale.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

FG	PART.	SUB	ZO NA CEN S.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLAS SE	CONSISTENZ A	RENDITA
17	19	3			A/7	U	9 vani 249 mq	Rendita Catastale € 790,18
17	19	2			C/6	2	238 mq	Rendita Catastale € 405,63
17	19				Ente Urbano		1.530 mq	
17	507	1			C/6	2	88 mq	Rendita Catastale € 149,98
17	507	2			C/2	2	90 mq	Rendita Catastale € 106,91

PREZZO BASE LOTTO UNICO

77.500,00 euro (settantasettemilacinquecento/00 euro)

PREZZO DI VENDITA

24.500,00 euro (ventiquattromilacinquecento/00 euro)

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

18.375,00 euro (diciottomilatrecentosettantacinque/00 euro)

Rilancio minimo: 500,00 euro (cinquecento/00 euro)

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Ing. Dott. Guido Capuccini 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 consultabili sui siti internet:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <http://venditepubbliche.giustizia.it/> - www.astagiudiziaria.com - www.wemitalia.it - www.astalegale.net - www.gorealbid.it

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Non sussistono

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

Per qualsiasi informazione **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Dott. Marco Locci ai seguenti recapiti: tel.: 0742/377962**, oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525**; oppure **al numero verde: 075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8:45 alle 12:45); o a mezzo mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com** .

È POSSIBILE VISIONARE I BENI, SENZA IMPEGNO ALCUNO, PREVIO APPUNTAMENTO CON L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA, OVE LO STESSO È NOMINATO CUSTODE DEL COMPENDIO POSTO IN VENDITA, DA CONTATTARE AI RECAPITI SOPRA INDICATI.

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

c.p.c.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

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 pretese di eventuali conduttori. 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.

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

E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E., e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario** gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art.6 D.Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità, ove necessario.

- Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, 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.
- Qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 (esecuzione per credito fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo con le modalità ivi stabilite. Entro i 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dell'istituto di credito.
- Si avverte, altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di un terzo – istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.
- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

- Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'asta, esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.



N.B. L'offerta compilata dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** . Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo seguente).

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/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link:
http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

1) Come partecipare

La domanda 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 e allegando l'apposita ricevuta all'email da inviare al Ministero unitamente all'offerta secondo l'apposita procedura prevista.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come di seguito specificato;
- b) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail; deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, in caso di comunione legale, delle generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronteretro) e del codice fiscale del predetto coniuge. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;

- c) 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;
- d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia;
- g) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- h) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene;
- i) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da € 16,00.

2) Versamento della cauzione

a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, più € 16,00 per la marca da bollo - se non versata telematicamente.

b) Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta sul seguente conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare RGE N. 126/2022 Tribunale di Perugia

IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486



presso Banca Monte dei Paschi di Siena intestato a GOBID International Auction Group Srl specificando nella causale del bonifico “il nome del professionista delegato Dott. Marco Locci la data dell’asta 18/03/2025 ore 11:00 - versamento cauzione”.

c) la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

d) in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

3) Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma. c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste. Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall’art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

ESAME DELLE OFFERTE E GARE

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.gorealbid.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l’offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno il giorno 18/03/2025 **alle ore 11:00**.

Il professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell’offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che 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.

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

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora al 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 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.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Gestore, dopo indicazioni del Professionista Delegato, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e di € 16,00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

- a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- b) L'aggiudicatario dovrà, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) più il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione, salvo conguaglio.



e) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

f) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

PUBBLICITÀ

Della vendita viene data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita ex. art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. e sul sito di pubblicità fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.

Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.

Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali.

"Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

**Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.gorealbid.it - www.astalegale.net**

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

Perugia, li 08 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Locci

