

## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Mercorella Matteo, CF:MRCMTT92M13E256H, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia dottoressa Sara Fioroni ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/01/2019 nel procedimento esecutivo n. 18/2022 R.G.E. Perugia, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **7 maggio 2025 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Gubbio (PG), Via Don Giuseppe Diana, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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.

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

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà 1/1 di complesso edilizio ubicato nel comune di Bettona in Via degli Archi n.10, adibito ad albergo composto di più corpi di fabbrica su cinque livelli ed annessa area scoperta di pertinenza esclusiva

Detti beni risultano censiti catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Bettona al foglio 16:

A) Complesso edilizio adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Archi, 8-10, piani S1,S2, T, 1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307 e 1295 (graffate), categoria D/2, rendita €.23.682,00.

B) Fabbricato su tre livelli adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Santa Caterina, 2, piani T,1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 255 sub.3, categoria D/2, rendita €.11.473,00.

C) Area scoperta adiacente al complesso edilizio di Via degli Archi di cui al punto A), sup.catastale Mq.456; censita catastalmente al NCEU, Comune di Bettona:

- p.lla 1191, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 16 mq., senza rendita;
- p.lla 1192, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 240 mq., senza rendita;
- p.lla 1193, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 115 mq., senza rendita;
- p.lla 1194, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 85 mq., senza rendita;

Il compendio immobiliare, costituito da edifici ubicati all'interno delle mura urbane del centro storico di Bettona, che costituiscono il nucleo più antico del paese, risalenti all'epoca medioevale, attualmente ospita il "Relais La Corte di Bettona", hotel di categoria 4 stelle, con Centro benessere e l'annesso ristorante "La Taverna del Giullare". Gli edifici che compongono la struttura ricettiva fanno parte di un antico complesso sorto nel XIV secolo come "ospitale" poi completamente recuperato e restaurato, che si sviluppa all'interno del borgo con terrazze, solarium, belvedere ed il cui ingresso si affaccia sulla piazza principale del paese. Caratteristica del complesso è che pur avendo subito innumerevoli modifiche nel corso dei secoli, sino ai giorni nostri, è rimasta

sostanzialmente inalterata la conformazione originaria della struttura, ancora facilmente individuabile nei suoi tratti distintivi. I caratteri costruttivi degli edifici che fanno parte della struttura ricettiva, sono quelli tipici che caratterizzano i borghi medioevali, con strutture portanti verticali in muratura di pietra o mattoni legata con malta di calce aerea, strutture orizzontali in legno o in muratura voltata, scale ed altri elementi accessori anch'essi in muratura o in legno, strutture di copertura esclusivamente in legno a falde inclinate. Il complesso è composto da 39 camere di cui 31 doppie, 2 suite e 6 junior suite (tutte dotate di bagno interno, TV satellitare, sistema di climatizzazione individuale, telefono, cassaforte e Wifi) oltre a ristorante, bar, centro benessere, piscina, area fitness e parcheggio privato.

Possiamo identificare due edifici principali:

1. "Immobile A", identificato catastalmente al NCEU Comune di Bettona, Foglio 16, p.lla 255 sub.3, che si sviluppa su tre livelli fuori terra: Piano Terra: . ampia zona hall-reception, bar, locali accessori e centrale termica con accesso dall'esterno; Piano Primo: Salotto, Otto camere con servizi igienici, locali accessori e spazi di connettivo; Piano Secondo: Undici camere con servizi igienici, locali di servizio e spazi di connettivo;

2. "Immobile B", censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lla 251 sub.6 (graffata alle p.lle 1295, 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307) anch'esso si sviluppa in tre piani fuori terra, oltre due piani interrati che ospitano rispettivamente: Piano primo sottostrada: Ristorante (con 3 sale da pranzo), bar, locali di servizio, locali tecnici oltre a corte esterna pavimentata e piscina; Piano secondo sottostrada: Vani tecnici;

Piano Terra: Centro benessere, 4 camere, salotto comune, locali di servizio, terrazzo.

Piano Primo: Nove camere con servizi igienici, locali di servizio e spazi di connettivo;

Piano Secondo: Sette camere con servizi igienici, locali di servizio e spazi di connettivo, terrazzo;

Gli ambienti comuni, hall, ristorante e centro benessere sono molto curati, con uso di materiali pregiati come marmi, pietre, cotto e parquet. Nelle camere i pavimenti sono in parquet, gli infissi sono in legno. In generale lo stato di manutenzione è molto buono. E' presente l'impianto antincendio con sprinkler (sistema automatico di estinzione a pioggia)all'interno di ogni camera. L'impianto elettrico e l'impianto di climatizzazione invernale esistente sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria e risultano essere a norma.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'elaborato peritale presente sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

L'immobile allo stato attuale risulta occupato da terzo con titolo opponibile.

**Situazione urbanistica e catastale:**

In riferimento al Piano Regolatore Generale vigente, l'area di progetto è classificata come zona MA1(Macroaree A – ambito delcentro storico di Bettona) disciplinata dall'art. 73 delle N.T.A. comunali. Inoltre l'area in oggetto è sottoposta a vincolo archeologico e paesaggistico (D. Lgs. n. 42/2004) essendo ricompresa all'interno del centro storico.

Dal punto di vista urbanistico edilizio, possiamo affermare con certezza che gli immobili sono stati edificati ante '67.

Successivamente, le pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili, modificandone alcuni aspetti, sono:

1. C.E. n. 75 del 16/10/1997 presentata dalla società Artemis Srl, progetto prat.100/97. Approvato nella seduta del 23/04/1999, allegato all'autorizzazione1 del 02 Luglio 1999 ; Variante al progetto di ristrutturazione e consolidamento edificio da destire a struttura alberghiera.
2. Parere Soprintendenza B.A.A.A.S n.100 prot. 4933/97 (Foglio 16, Part.235,251,252,307.
3. Autorizzazione ai sensi della L.1497/1939 n.26 del 06/05/1999, prot. n. 4933 – con questa pratica vengono autorizzate le opere di “Ristrutturazione e consolidamento edilizio da destinarsi a struttura alberghiera con voltura della C.E. 75 del 16/10/1997( richiesta in origine da Bolatti Leonardo) a favore di Artemis
4. Variante n.01 alla C.E.n.75 del 02/07/1999, prot. 2438;
5. Autorizzazione di Agibilità del 20/07/1999, prot.5182 – Agibilità struttura turistico ricettiva, sita in p.zza Gramsci n.1, foglio.16, p.lla 255/3 Immobile A– Piano terra (ristorante, cucina e servizi); Piano primo hall, ufficio, n.8 camere con bagno; piano secondo n.11 camere con bagno.
6. C.E.n.50 del 11/02/2002 (pratica non visionata perchè non reperita all'interno dell'archivio pratiche edilizie del Comune di Bettona)
7. D.I.A. Prot. 5671 del 12/08/2003 – Diversa distribuzione interna struttura alberghiera
8. D.I.A. Prot.002899 del 13/04/2005 – Cambio di destinazione d'uso di struttura ricettiva nell'ambito della stessa categoria (Foglio 16, p.lla 255). Il cambio d'uso veniva richiesto per gli ambienti del piano terra, dove si chiedeva la trasformazione d'uso degli ambienti prima destinati a zona ristorante e cucina in hall, reception e zona fitness. Ricavando inoltre spazi separati fumatori e non fumatori.
9. Autorizzazione agibilità prot.1968/2003 del 08/02/2005 – Pratica edilizia n.191/2002 e n.128/2003 – Immobile B – piano inferiore nr.03 sale ristorante, locali cucina, locale dispensa, disimpegno, 2 locali wc con antiwc, n.1loCALE bar; piano terra n.1. Sala multifunzionale, n.1 sala ricreativa, n.01 corridoio, nr.4 camere con bagno, nr.1 wc ai sensi del DM 236/89, nr.01 ripostiglio; piano primo n.9 camere con bagno, n.01 ripostiglio, nr.01 spogliatoio, nr.01 corridoio; piano secondo 07 camere con bagno, nr.01 corridoio.

10. Prat.n.10/2013 – Autorizzazione n.4 del 22/03/2013 ai sensi artt.167-181 D.Lgs.42/2004 – Realizzazione di opere di pavimentazione esterna e scala di accesso al vano tecnologico interrato - fg.16 p.lla 235;

11. Prat.73/2022 – CILA del 11-04-2022, presentata da LA Rocca srl , relativa a Interventi di manutenzione straordinaria di porzione del Relais La Corte di Bettona, Immobile A – Fg.16, p.lla 255 sub.3, finalizzata alla sostituzione dell’impianto di climatizzazione invernale esistente e Interventi sugli impianti esistenti.

12. Prat.74/2022 – CILA del 11-04-2022, presentata da LA Rocca srl , relativa a Interventi di manutenzione straordinaria di porzione del Relais La Corte di Bettona, Immobile A – Fg.16, p.lla 251 sub.6, graffato con p.lle 1295, 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307 finalizzata alla sostituzione dell’impianto di climatizzazione invernale esistente e Interventi sugli impianti esistenti.

Gli impianti sono dotati di conformità e sono a norma.

L'immobile necessita dell'aggiornamento dell' Attestato di Certificazione energetica, in quanto quello allegato alla compravendita del 19/11/2013, Nota di Trascrizione - Titolo telematico, Registro generale 26802, Registro Particolare 18372, risulta scaduto in data 11/06/2022.

Prezzo base: € 1.190.351,75 (Euro unmilione centonovantamila trecentocinquantuno/75),

Offerta minima: € 892.763,44 (Euro ottocentonovantaduemilasettecentosessantatré/44), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c., redatte mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** compilabile all’interno del portale delle vendite pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale

indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale alla sezione documenti 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.

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.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 6 maggio 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

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

**In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*-dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'importo versato a titolo di deposito conto spese
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo

della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “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 D.M. 227/2015*);
- 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 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;
- 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) 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 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*.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c.(e meglio sotto precisato).

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario al seguente IBAN IT43K0103021100000000414486, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 18/2022 R.G.E. di Perugia, lotto unico, versamento cauzione”, dovrà, a pena di inammissibilità dell’offerta, risultare accreditato sul conto già al momento del deposito dell’offerta stessa.



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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), accedendo alla stessa, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara terminerà trascorse 72 ore dall'inizio della stessa.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15(quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la

possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 4(quattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 1 ora.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico dedotti gli importi già versati a titolo di deposito conto spese, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

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

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

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/2022 R.E. Perugia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

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

Gubbio, 27/01/2025

Il Professionista Delegato

