

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Espropriazione Immobiliare RGE. n. 218/2022

Il sottoscritto Rag. Marco Giuglietti, con studio in Perugia, Via XX Settembre n. 74, Tel. 075.5723857; e.mail: marco@studiogiuglietti.it, nella qualità di Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe, giusto provvedimento di nomina del Giudice Dott. Franco Colonna, in sostituzione per delega della Dott.ssa Elena Stramaccioni, del 06.07.2023

AVVISA

che il giorno **29 aprile 2025 alle ore 11:00** si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena proprietà pari ad ½ ciascuno in capo a OMISSIS e OMISSIS e dei diritti di piena proprietà pari ad 1/1 in capo OMISSIS.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE su fabbricato di maggiore consistenza, censito al NCEU del Comune di Lisciano Niccone al foglio 24 particella 38, Cat. A/3, vani 6,5, Piano 1S-T, rendita Euro 285,34 di proprietà con quote di ½ ciascuno OMISSIS e OMISSIS.

Trattasi di porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in Loc. Gosparini al civico 13, con destinazione in parte a civile abitazione e in parte a fondo, esso si sviluppa su 3 livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo. Edificato a ridosso della Strada Statale del Niccone questo è costruito in muratura tradizione in pietra e mattoni, ad esso fabbricato si accede attraverso un portico con ingresso lato strada statale. I solai sono in laterizio così come il tetto, ad un'acqua, ha un manto di copertura in coppi e tegole. La muratura perimetrale è rivestita in pietra autoctona stuccata

con malta storica e trovasi in buone condizioni. Al piano terra, con ingresso lato strada statale, troviamo l'abitazione costituita da un portico (ora chiuso), un piccolo soggiorno, una cucina e una camera, mentre al piano primo, raggiungibile da scala interna posta nel soggiorno del piano terra, troviamo 3 camere, 1 bagno oltre che un disimpegno. I pavimenti sono in parte in lastre in pietra, in parte in ceramica monocottura, in parte in mattonella di cemento con finitura graniglia e in parte in mattonelle in monocottura. Gli intonaci interni sono tutti tinteggiati e si mantengono in discrete condizioni di uso e manutenzione. Il bagno, l'unico presente nell'abitazione, si trova al piano 1° ed è normalmente accessoriato, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, la rubinetteria è di medio pregio e si mantiene in buone condizioni. Le porte sono in legno tamburato, ad eccezione della porta d'ingresso al piano terra che è in alluminio. Le finestre sono in parte in legno prive di vetrocamera e in parte in pvc con vetrocamera. L'abitazione è priva di riscaldamento, l'unica fonte di calore è rappresentata da una caldaia a pellets posta nel soggiorno del piano terra. Per l'acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas fissata alla muratura del piano interrato.

TERRENO AGRICOLO censito al Catasto Terreni del Comune di Lisciano Niccone al Foglio n° 24 particella 41 classe 3 seminativo a. di mq 4.380 r.d. Euro 19,23 di proprietà di OMISSIS con quota 1/1.

Trattasi di terreno agricolo del tipo collinare al momento abbandonato e coperto di vegetazione spontanea oltre che da piante arboree. Con accesso attualmente da strada podereale passante dalla confinante particella n° 54 del foglio n° 24 essa costeggia per un tratto la Strada Statale del Niccone, ed ha una orografia del tipo collinare con esposizione verso il lago (esposizione prevalente sud). Di superficie catastale di mq 4380 esso ha una pendenza piuttosto accentuata con una vegetazione spontanea mista ad olivi ed una esposizione in direzione a è potenzialmente coltivabile solo a pascolo viste le pendenze e i dislivelli che caratterizzano la sua orografia. Questa particella, (secondo il C.D.U., all. n° 6 elaborato peritale), ricade in zona "aree agricole" con una tendenza a franare, con possibili presenze archeologiche e vincolo idrogeologico. Si precisa che esso terreno,

vista la orografia, ha una bassissima vocazione agricola tenuto conto altresì delle sue caratteristiche geologiche così come evidenziato nel certificato allegato.

MAGAZZINO CON CORTE censito al NCEU del Comune di Lisciano Niccone al Foglio n° 24 particella 54 cat C2, cl.2, mq. 19, piano T, R.A. Euro 22,57 di proprietà di OMISSIS con quota 1/1. Costruito in muratura tradizionale in pietra, copertura con travi in legno di diversa sezione sul quale sono appoggiati pannelli in ferro zincato di lamiera gregata di larghezza di 1 m circa e lunghezza variabile. Trovasi in condizioni pessime, il pavimento è in battuto di terra e le travature sono di diverse sezioni. Esso sviluppa una superficie di 26 mq circa per una cubatura edificata di 62 mc, ed insiste su una corte di 760 mq di forma lunga e stretta e con strada poderale di ingresso collegata alla strada statale del Niccone.

Detta particella ricade in zona “Residenziale B1” con un indice di fabbricazione pari a 2,5 mc/mq con altezza max 10 m e Ic pari al 50% (come da CDU, all. n. 6 elaborato peritale). Si precisa tuttavia che questa particella ha una tendenza quiescente a franare, con possibili presenze archeologiche e vincolo idrogeologico.

Il terreno agricolo e il magazzino con corte sono locati in forza di contratto di affitto del 14/2/2015 registrato il 25/3/2015 con scadenza 31.12.2024 in forza di disdetta comunicata dal Custode Giudiziario.

CONFINI:

alla abitazione: omissis, omissis, omissis

al terreno edificabile: strada statale, omissis, omissis

al terreno agricolo: strada statale, omissis, omissis e omissis.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: sono stati rilevati degli abusi e opere difformi in assenza di autorizzazioni amministrative, come dettagliatamente descritti nell'elaborato

peritale al quale si fa espresso richiamo, per la regolarizzazione dei quali sarà necessaria una spesa non inferiore ad Euro 8.000,00, somma che è stata detratta dal valore di stima degli immobili.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: L'unità immobiliare abitativa è occupata dagli esecutati; i terreni agricoli ed edificabili oltre al magazzino sono locati con contratto di locazione con scadenza 31.12.2024.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 76.570,31 (Euro settantaseimilacinquecentosettanta/31)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): € 57.427,73 (Euro cinquantasettemilaquattrocentoventisette/73)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)

RILANCIO MINIMO IN GARA: Euro 1.000,00 (Euro milleottocento/00)

* * *

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Per quanto concerne la situazione urbanistico edilizia e ogni altra ulteriore informazione relativa ai beni immobili si rimanda alla Relazione di Stima a firma del Geom. Dr. Agr. Roberto Sepioni del 05.06.2023, consultabili sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.perugia.it; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento è possibile contattare il Professionista Delegato alla vendita **Rag. Marco Giuglietti: Tel. 075 5723857; e.mail: marco@studiogiuglietti.it**. È possibile visionare l'immobile facendone richiesta sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> (Portale delle Vendite Pubbliche) usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile", o contattando direttamente il Custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA** ai seguenti recapiti: tel. **075/5913525 numero verde 800417800** (attivo dal lun. al ven. dalle 08,45 alle 12,45); ivg@ivgumbria.com.

CONDIZIONI DI VENDITA

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.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di 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 in sede di valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate 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, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali dovuti per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta).

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

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 autorizzazione. 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. In tal caso, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

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), il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene. Una volta calcolate le predette somme 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 considerata 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico a norma del D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tale 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.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel manuale utente reperibile sul sito del portale delle vendite pubbliche: <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "offerta telematica" del ministero della giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, ovvero all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Si avvisa che la cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo bonifico bancario con le modalità che saranno di

seguito indicate (v. paragrafo “Versamento della cauzione”), dovrà risultare accreditata sul conto corrente del gestore della vendita indicato, già al momento del deposito dell’offerta, pena l’inefficacia dell’offerta presentata.

COME PARTECIPARE

La domanda va presentata corredata da marca da bollo di Euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <http://pvp.giustizia.it/pvp/> e allegando la ricevuta.

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 munito di procura ex art. 579 ultimo comma c.p.c., in tal caso, il procuratore legale, cioè avvocato, qualora fosse rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta consegnando, anche tramite PEC, al delegato l’originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

L’offerta d’acquisto nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all’aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L’OFFERTA DOVRA’ CONTENERE:

a) se l’offerente è persona fisica: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e residenza dell’offerente, recapito telefonico/fax/mail 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 italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità italiana, 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 indicate anche le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) e allegate le copie fotostatiche del documento di riconoscimento e del codice fiscale del 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;

- se l'offerente è persona giuridica: indicazione della ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e generalità del legale rappresentante;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori ed inoltre allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;

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

b) indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto per cui viene presentata l'offerta;

e) l'indicazione del Professionista Delegato della procedura;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- g) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- documentazione attestante il versamento della cauzione e segnatamente copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato intestato al Gestore della vendita Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. al seguente codice IBAN: IT 93B0326822300052849400440, così come espressamente previsto dal D.M 32/2015, da cui risulti la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni:

- copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

Se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato:

-copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice.

Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica:

- visura CCIAA aggiornata (da non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

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

Laddove si intenda usufruire delle agevolazioni previste per la prima casa, dovrà essere inserita nella busta la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti, in bollo da € 16,00.

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..

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 versata telematicamente.

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a.** (gestore della vendita), al seguente codice **IBAN: IT 93B0326822300052849400440**, con la seguente causale: **“procedura n. 218/2022 – delegato Rag. Marco Giuglietti – data dell'asta 29 aprile 2025 – versamento cauzione”**. La mancata ricezione del bonifico, sul suddetto conto corrente, al momento del deposito dell'offerta, comporta l'inefficacia dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito mediante bonifico, tranne il bollo (€ 16,00) e gli eventuali oneri bancari corrisposti per eseguire il bonifico.

OFFERTE

L'offerta è inefficace:

- se non perviene entro il termine stabilito (28 aprile 2025 ore 12,00);
- se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente bando di vendita;
- se l'offerente non versa cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (v. paragrafo “versamento della cauzione”) o se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente del gestore della vendita indicato al momento del deposito dell'offerta.

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 www.astetelematiche.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

29 aprile 2025 alle ore 11:00

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà il giorno e l'ora indicati precedentemente; 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 PEC indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

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

Qualora nel corso del primo esperimento di vendita sia pervenuta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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 inferiori 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 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 il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorno festivo.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel

rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato per cauzione) sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il termine più breve indicato nell'offerta. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico che gli saranno indicate dal

Professionista Delegato, oltre alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015.

Il mancato versamento del saldo prezzo e delle 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 dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. 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.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito 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.

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita viene data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante: 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominato “Portale delle Vendite Pubbliche” ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c.; 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

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.

Perugia, 28.01.2025

Il Professionista Delegato

Rag. Marco Giuglietti