

TRIBUNALE DI PERUGIA
II AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 277/2007

Promossa da

NOVUS ITALIA 1 SRL

Contro

Omissis, omissis

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA SARA FIORONI

PROFESSIONISTA DELEGATO: CASTELLANI RAG. MARIA PIA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: GRUPPO EDICOM SPA

La sottoscritta CASTELLANI RAG. MARIA PIA , con studio in Gubbio (PG) alla Via Perugina 135, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia– Dott. Ssa Rosa Lavanga –resa in data 10/10/2018- e successiva in data 11/05/2020 e nomina del 19/01/2022 nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

AVVISA

che il giorno 15/04/2025 dalle ore 10.00

si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 e seg. C.p.c. del lotto sotto indicato e al prezzo base ivi indicato in modalità asincrona ex art. 24 D.M. N. 32 del 26/02/2015, con modalità telematiche richieste ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. C.p.c. sul portale www.doauction.it con gara in caso di più offerenti .

Saranno posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su compendio formato da porzioni immobiliari al piano primo sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo sottotetto ad uso residenziale con vani accessori facenti parte di una palazzina ubicata in Gualdo Tadino (PG) ,- Fraz. Cerqueto – Via Aldo Moro 39 -

Stato di occupazione: abitato dalla vedova e dal figlio..

Il tutto è individuato :

al Catasto fabbricati

foglio 54

- 1) **P.IIa 218 sub 3 – soppressa ha dato origine ai nuovi sub)**
 - Sub. 10 cat. C/2 classe 2 consistenza 20 mq. R.C. EURO 25,82
 - Sub.11 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 R.C. EURO 267,27

- 2) **P.IIa 218 sub. 5 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 R.C. EURO 267,27**
- 3) **P.IIa 561 sub. 1 e sub. 2 e P.IIa 440 sub. 1 e sub. 2 – sopresse hanno dato origine alle nuove particelle ed ai sub. Sottoelencati:**
- P.IIa 1381 sub. 1 cat. C/6 Classe 4 consistenza mq. 25 R.C. EURO 52,94
 - P.IIa 1381 sub. 2 cat. A/3 Classe 3 consistenza vani 1,5 R.C. EURO 89,09

Le unità immobiliari così formate, comprendono anche porzioni indifferenziate di proprietà di Terzi non eseguiti o di proprietà comune, l'annessione di dette porzioni, indicata in scrittura privata, non è stata mai formalizzata con atto notarile di permuta. Inoltre le due unità immobiliari formatesi a seguito di ristrutturazione edilizia non possiedono una identificazione catastale propria ed in un caso non sono neppure formate interamente da porzioni immobiliari pignorate né di esclusiva proprietà degli eseguiti.

Pertanto si rilevano delle difformità catastali e modeste incoerenze urbanistiche.

Si precisa inoltre che tutte le porzioni esterne scoperte non sono state oggetto di pignoramento.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, a firma dell'esperto Dr. Maurizio Refrigeri 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.

VALORE DEL LOTTO: EURO 249.000,00 (duecentoquarantanovemila euro)

Prezzo base d'asta: € 140.282,00 (centoquarantamiladuecentoottantadue euro)

Offerta Minima: € 105.212,00 (centocinquemiladuecentododici euro)

RILANCIO MINIMO PER OGNI OFFERTA IN CASO DI GARA: EURO 3.000,00 (Tremila euro)

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dr. Maurizio Refrigeri – Corso Cavour 20 – Perugia – Recapito telefonico 0755728825

Pubblicità'

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

- sul Portale delle Vendite Pubbliche nei termini ai sensi all'art. 490 comma 1 cpc;
- sul sito Internet ASTALEGALE.NET (protocollo d'intesa n. 5263/16 del 28/12/2016 stipulato con il Tribunale di Perugia) almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte

1. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

- La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).
- Il gestore della vendita è stato individuato in GRUPPO EDICOM SPA con il portale www.doauction.it mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è La Rag. Castellani Maria Pia dinanzi alla quale e presso il suo studio in Gubbio alla Via Perugina 135 avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art.571 e ss. Cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.
- Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari al **10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente **IT90E0326804607052737800862 intestato GRUPPO EDICOM SPA**.
- con la seguente causale: **numero procedura esecutiva, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti.

- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.
- Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc.
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità di seguito indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14/04/2025** , mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile 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 offerta in modalità telematica, è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp>.
- **L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**
- **Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**
- 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 DM 32/2015.
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
- L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 e seguenti Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/2015, e ivi riportati:
 - a) se l'offerente è una persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la**

Cancelleria del Tribunale) lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- b) se l'offerente è una società: **la denominazione, la sede legale, (o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale), il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante, allegando certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri**
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione** (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
- j) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- k) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- n) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
 - Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
 - L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.doauction.it, che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.
 - Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
 - **All'offerta telematica dovranno essere allegati:**
 - a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. *“prima casa”* e/o *“prezzo valore”*), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015);
- d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- h) Se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

i) Dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

- I documenti allegati all’offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.doauction.it
- L’offerta è da ritenersi inammissibile se:
 1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
 2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita;
 3. se l’offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell’ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
- Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l’offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- Esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell’art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

2. Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona

- Sul portale www.doauction.it è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un’offerta e di partecipare alla vendita telematica.
- L’offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita.
- Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte, il Professionista delegato:
 - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verifica l’effettivo accredito dell’importo della cauzione;
- procede conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.doauction.it

- L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.doauction.it è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
- Il **gestore della vendita telematica** www.doauction.it, almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.
- **L'asta asincrona si svolge sul sito www.doauction.it il giorno 15/04/2025 dalle ore 10:00 e avrà una 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 giorni festivi.**
- Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.
- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
- L'offerente visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.
- In caso di **un'unica offerta valida**, nel corso di uno qualsiasi degli esperimenti di vendita **successivi al primo**:
 - a) Qualora sia stata proposta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:
 - Se un creditore dovesse proporre istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
 - Se nessuno creditore dovesse presentare istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
- Se per l'acquisto del medesimo bene **risulteranno presentate più offerte valide**, si procederà a **gara con modalita 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 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 nell'avviso di gara pari ad **€. 3.000,00 (tremila euro)** Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 10 (dieci) minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 10 (dieci) minuti, dando così modo ai partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 90 minuti).
- Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.
- 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.

- La **gara asincrona sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all’ultima offerta valida. L’offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all’acquisto.
- All’esito dell’asta il gestore della vendita telematica www.doauction.it invierà all’aggiudicatario conferma dell’avvenuta aggiudicazione.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, III comma, c.p.c. l’avvocato dovrà dichiarare al professionista delegato, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato, consegnando al delegato anche tramite PEC originale della procura notarile , ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

3. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

a) Bolli

- L’offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.
- L’offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio “Pagamenti di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La conferma dell’offerta telematica, genera il cd “hash” (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.
- Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l’inefficacia delle offerte.

b) Pagamenti

- Il pagamento del prezzo battuto all’asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con bonifico bancario intestato a “Proc. Esec. n° 277/2007”, le cui coordinate saranno comunicate dal Delegato a mezzo raccomandata
- Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l’importo dovuto per gli oneri tributari (anche IVA se dovuta) nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**; somme che verranno determinate dal Professionista delegato in sede di verbale di aggiudicazione salvo conguaglio.
- Se il prezzo non verrà versato nel termine prescritto, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all’art.587 c.p.c.
- c)** 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 professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l’eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato 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 10 giorni successivi al pagamento, l’aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l’originale della quietanza rilasciata dall’istituto di credito.
- d)** 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 per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

e) Decreto di trasferimento

- Avvenuto il pagamento del prezzo il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita.

f) Condizioni della vendita

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it.

– La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestano di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

- 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 i 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. È esclusa qualsiasi responsabilità per Gruppo Edicom SPA e per la Procedura circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

- La vendita avviene alla condizione **“visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile”** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

– Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.

g) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni

- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da

tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di NEPRIX SRL.

h) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

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

i) Spese accessorie e tributi

- Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da versare unitamente al saldo prezzo come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal D.lgs. 192/2005 come modificato dal D.lgs. 311/2006 e successive integrazioni modificazioni, e le spese del professionista che il DM 15/10/2015 N. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.
- Nel caso in cui l'aggiudicatario avrà indicato nell'offerta un termine più breve per effettuare il saldo prezzo le spese di cui sopra dovranno essere saldate entro tale data previo conteggio che sarà effettuato e comunicato in tempo utile dal Delegato.

j) Sanatorie

- L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

k) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

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

l) Trasferimento della proprietà

- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

m) Consegna

L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile, o qualora l'aggiudicatario non lo esenti, sarà liberato dal custode con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione

4. Inadempimento dell'aggiudicatario

- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

5. Disposizioni finali

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura; la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.
- Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai curatori fallimentari, che dalla Guppo Edicom Spa.
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere al Professionista delegato al numero 075/9275442 ovvero tramite email all'indirizzo mariapia@studiompcastellani.it.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge.

Gubbio 02 febbraio 2025

Il Professionista delegato
Castellani Rag. Maria Pia