

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Fioroni Sara  
Professionista Delegato: Avv. Enrico Serafini

**Esecuzione Immobiliare N. 29/2024**

promossa da:

**Intesa Sanpaolo S.p.A.**

contro

**Omissis**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Enrico Serafini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nell'esecuzione immobiliare RGE n.29/2024, giusto provvedimento del G.E. del 19/11/2024,

**PREMESSO**

che il Giudice delle Esecuzioni ha disposto procedersi alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., e **con le modalità telematiche** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la **modalità asincrona**

**AVVISA**

che **il giorno 18 giugno 2025 alle ore 16,00** si darà luogo alla vendita senza incanto con la modalità telematica alle condizioni e modalità di seguito indicate, degli immobili sotto descritti:

**LOTTO UNICO:**

**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

Diritti di piena proprietà in capo al Sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis, su appartamento con annessa autorimessa, facente parte di edificio di maggiore consistenza, riunito in condominio, sito in Comune di San Giustino, Via Gio Ottavio Bufalini n. 15.

**- IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

i beni in oggetto risultano catastalmente censiti nel Comune di San Giustino come di seguito specificato:

**CATASTO FABBRICATI**

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEG.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
36	608	20	C/6	2	50 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	€.121,37
36	608	60	A/2	2	7,5 vani	147 m <sup>2</sup>	€.658,48

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Le porzioni immobiliari oggetto di stima costituiscono parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale), provvisto di ascensore e riunito in condominio, ubicato in Comune di San Giustino, Via Gio Ottavio Bufalini n. 15. L'edificio di cui trattasi, realizzato nei primi anni novanta con struttura portante in c.a., si eleva su quattro livelli fuori terra, oltre al piano sottostrada che ospita le autorimesse e le cantine; buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato in parola insiste su area a prevalente indirizzo residenziale, posta a ridosso del centro storico di San Giustino, che risulta fornita di tutti i servizi primari e secondari, nonché facilmente raggiungibile grazie ad una capillare rete viaria urbana ed extraurbana.

L'appartamento (Sub. 60), identificato con l'interno 12 della Scala A, ubicato al terzo piano e raggiungibile mediante ascensore e vano scala condominiale, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere, ripostiglio, n.2 terrazzi ed altro terrazzo comunicante con locale adibito a soffitta; il tutto per complessivi mq 112 calpestabili circa, oltre ai terrazzi di complessivi mq 56 circa ed alla soffitta di mq 17 circa.

Le altezze interne utili variano da un minimo di m 2,00 circa ad un massimo di m 3,40 circa; buono lo stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile risulta dotato di soppalco, realizzato in assenza dei necessari permessi amministrativi, che si sviluppa per mq 39 calpestabili circa, raggiungibile dal soggiorno mediante scala metallica autoportante. Detto manufatto presenta un'altezza minima pari a m 1,30 circa e massima di m 2,20 circa e risulta servito da una finestra, pure eseguita in mancanza di licenza edilizia sul prospetto nord del fabbricato. La realizzazione del soppalco e della scala di collegamento è da considerarsi un'opera abusiva e non sanabile, mentre l'apertura della finestra può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica in sanatoria.

Le finiture dell'appartamento sono rappresentate da pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso blindata ad un'anta a battente rivestita in legno, porte interne in legno, infissi in legno con vetrocamera protetti da avvolgibili in pvc e/o persiane in alluminio. La pavimentazione è realizzata in parquet; i bagni e la cucina presentano piastrelle in gres porcellanato. I balconi sono mattonati in gres porcellanato da esterni.

La dotazione impiantistica dell'immobile è costituita da impianto elettrico sottotraccia, videocitofonico e televisivo di tipo condominiale, idrico, igienico sanitario e fognario, allacciati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas

metano, installata nel locale adibito a soffitta, con diffusori modulari a parete in ghisa (oltre a camino ubicato nel soggiorno).

L'autorimessa (Sub. 20), sita al piano primo sottostrada, è raggiungibile dall'esterno mediante la rampa di accesso carrabile e dall'interno tramite ascensore o vano scala condominiale. La porzione immobiliare si sviluppa per una superficie complessiva pari a calpestabili mq. 49 circa ed altezza interna utile di m. 2,40 circa; buono è lo stato di conservazione/manutenzione.

L'immobile presenta porta basculante metallica non automatizzata, finestra a bocca di lupo in metallo e vetro, pavimentazione in gres porcellanato ed è dotato di impianto elettrico canalizzato fuori traccia ed idrico.

L'appartamento (Sub. 60), così come indicato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Gambacorta Rep. n.39462 del 23/10/1996, gode dei proporzionali diritti sulle parti comuni identificate con la part. 608, Sub.1 (percorsi pedonali, galleria, rampa e locale contatori) e sub.4 (vano scala, ascensore e locale macchine), mentre l'autorimessa (Sub. 20) vanta diritti, oltre che sulle predette utilità comuni censite con i Subb. 1 e 4, anche sul Sub. 3 della Part. 608 (androne di accesso ai garages ed alle cantine).

- CONFINI:

Gli immobili confinano nell'insieme con spazi condominiali, Omissis, salvo altri.

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Il CTU, relativamente all'appartamento (Sub. 60), ha rilevato le seguenti difformità rispetto ai progetti approvati dal Comune di San Giustino:

- realizzazione di soppalco, raggiungibile mediante scala metallica autoportante, che si sviluppa per mq. 39 calpestabili circa al di sopra dell'ingresso, del ripostiglio, del disimpegno, del bagno, della camera adiacente al soggiorno ed in parte a copertura del soggiorno stesso;
- apertura di finestra a servizio del soppalco in corrispondenza del prospetto nord dell'edificio;
- realizzazione di soffitta di mq. 17 calpestabili circa ricavata nel sottotetto del fabbricato e raggiungibile dal'adiacente terrazzo;
- diversa disposizione del predetto terrazzo e differente collocazione delle finestre poste nella camera con esso comunicante e nell'adiacente bagno;
- maggiore metratura del terrazzo comunicante con il soggiorno.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente rispondente allo stato attuale dei luoghi, sebbene il soppalco risulti rappresentato mediante linea tratteggiata e non sia indicata la finestra realizzata in corrispondenza del soppalco medesimo.

A seguito delle indagini svolte dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giustino, relativamente agli interventi sopra descritti è emerso quanto di seguito riportato:

- la realizzazione del soppalco e della scala di collegamento con il sottostante soggiorno in base al Regolamento per l'attività Edilizia del Comune di San Giustino è da considerarsi abusiva e non sanabile. Detto Regolamento in base all'art. 77 prevede infatti che la superficie del soppalco non possa superare il 40 per cento del vano da soppalcare. Si dovrà pertanto provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con conseguente rimozione e smaltimento dei suddetti manufatti;
- la realizzazione della finestra a servizio del soppalco risulterebbe invece sanabile mediante presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.
- I restanti interventi sopra indicati, riportati altresì nella planimetria catastale, a parere del funzionario comunale preposto, risulterebbero sanati in base all'art. 147 bis, comma 3, della L.R. 1/2015 in quanto, dette difformità costituirebbero tolleranze costruttive rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'Amministrazione Comunale ha espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non ha contestato come abuso edilizio o che non ha considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. Per il fabbricato in questione è stata, infatti, rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n. 42/96 del 17/10/1996 e all'interno della pratica di agibilità, relativamente all'appartamento oggetto di stima, oltre ai grafici progettuali risulta allegato l'accatastamento che riporta in maniera corretta l'attuale situazione dell'immobile per quel che riguarda il locale soffitta, i terrazzi e l'ubicazione delle finestre dei locali con essi comunicanti.

L'autorimessa (Sub. 20) risulta conforme ai progetti depositati ed alla planimetria catastale.

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Custode Giudiziario: IVG Perugia** (Tel. n. 075/5913525)

Valore di stima da CTU: €.218.500,00=.

**Prezzo Base €.196.650,00=** considerato il valore stabilito dall'esperto nominato ai sensi dell'art.569 c.p.c. e applicata la riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, così come determinato dal Giudice nell'ordinanza di delega del 19.11.2024.

**Offerta minima €.147.487,50=**, pari al 75% del prezzo base d'asta.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio Minimo in caso di gara: €.3.500,00=.

\*\*\*\*\*

Si rimanda alla Relazione di Stima con i relativi allegati, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo, 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. L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita, sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ("Portale Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia) su [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) e su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)  
Il Custode Giudiziario preposto alla visita dell'immobile è IVG Perugia (Tel. n.075/5913525), che provvederà ad accompagnare eventuali interessati soltanto a seguito di richiesta telematica di visita da effettuare con l'apposita funzione sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Il lotto sarà posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- a) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- b) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e 583 c.p.c.
- c) Il prezzo base d'asta è di **€.196.650,00=** (Euro centonovantaseimilaseicentocinquanta/00), con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori purché nei limiti di 1/4 rispetto al prezzo base.
- d) Il Gestore della vendita telematica è la società **GOBID.IT** che gestirà la vendita tramite il proprio portale.
- e) Le offerte 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 <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

### **OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta può essere presentata esclusivamente in modalità telematica e 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 (PGVT), raggiungibile al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <https://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 12,00 del 17/06/2025** mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

1. Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere corredata anche da copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché da copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o persona giuridica dovrà essere allegata 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;
2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
4. il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
5. la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;
7. copia della contabile del bonifico di versamento della cauzione;

8. la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario);

9. la dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art.585 c.p.c.

**ALL'OFFERTA TELEMATICA DOVRANNO, ALTRESÌ, ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro 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 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 offerte presentate sono IRREVOCABILI, salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

### **TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita, intestato a "*Gobid International Auction Group s.r.l.*", identificato dalle seguenti coordinate:

**IBAN: IT43K0103021100000000414486**

ed indicando la causale "*Tribunale di Perugia E.I. n.29/2024, Lotto Unico, Versamento cauzione*".

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il deposito dell'offerta dovrà pervenire entro il giorno 17/06/2025 alle ore 12,00.**

**La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.**

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

L'offerente telematico 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) verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato, sottoscriverlo con firma digitale e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si raccomanda di **non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

**PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE:**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Il Professionista Delegato Avv. Serafini Enrico, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà attraverso l'utilizzo del portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) **il giorno 18/06/2025 alle ore 16,00** presso il proprio Studio in Via Gramsci n. 1/bis a Città di Castello (PG), alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi alle prescrizioni.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente alle operazioni di vendita attraverso la connessione al portale del gestore della vendita: [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

Gli ammessi alla gara riceveranno, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un estratto dell'invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà scrivere all'indirizzo [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com) o chiamare il numero 02/86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**In caso di unica offerta:**

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

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

- qualora specifiche 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 ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### **In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti con modalità asincrona che avrà durata di 48 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 dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione 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 ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **€.3.500,00=.**

#### **TRASFERIMENTO DEL BENE:**

a) Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

b) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

c) Salvo quanto disposto al successivo punto d), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il **termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

d) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 T.U.B. sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato, a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore;

e) 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.

#### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

1) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (120 giorni) ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

5) 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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, comma 3, 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.

6) 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 col 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.

\*\*\*\*\*

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità asincrona telematica è sottoposta alle seguenti ulteriori condizioni di legge:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

- 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;

- in caso di prelazione artistica, ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co. 4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a

titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli;

- 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 con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- l'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Tali somme saranno comunicate tempestivamente dal delegato e dovranno essere versate dall'aggiudicatario stesso nel termine previsto per il saldo prezzo;

- il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica asincrona dal G.E. Dott.ssa Fioroni Sara;

- tutte le attività che, a norma degli arti 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio Studio;

- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, I comma, c.p.c. e dell'art. 631 *bis* c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. indicato nell'ordinanza di delega;

- 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 della Convenzione sottoscritta l'11/12/2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19/12/2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento.

Città di Castello, 12/02/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico Serafini

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ES', is written over the typed name 'Avv. Enrico Serafini'. The signature is stylized and cursive.