

**Studio Legale
Avv. Luigi Costa**

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

R.G. 2920/2024 C.C.

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista Delegato: Avv. Luigi Costa

Custode Giudiziario: I.V.G. Perugia

Gestore Vendita Telematica Edicom Servizi srl

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 24 D.M. 32/2015

Promossa da

Aporti srl quale mandataria di Neprix srl

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Luigi Costa, con studio in Perugia, c.so Cavour n. 13, in qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice del Tribunale di Perugia, dott.ssa Sara Fioroni, ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 19.12.2024 nel procedimento di divisione n. 2920/2024 R.G., ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **04 GIUGNO 2025** alle ore **15:30** presso il proprio Studio in C.so Cavour 13, Perugia, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.doauction.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale in atti consultabile sui siti internet www.astalegale.net, e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it> nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della giustizia 26 febbraio 2015. Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Servizi srl

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA

“BASE DI OFFERTA”

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà di immobile ubicato in via Vicolo del Comune 1, all'interno del centro storico di Torgiano capoluogo, posto al piano primo e secondo con accesso dalla pubblica via.

L'edificio fa parte degli immobili costruiti in adiacenza, tipici dei centri storici, la struttura portante è in muratura, gli infissi sono in legno i pavimenti in gres porcellanato.

Non vi è impianto di riscaldamento tranne che per la presenza di una stufa a legna nella cucina/soggiorno al piano primo. Al piano secondo è presente un vano adibito a soffitta.

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

Si presenta in stato di conservazione sufficiente a rendere abitabile l'immobile, le utenze quale acqua corrente ed elettricità sono presenti ma non sono attive.

Il tutto è censito al C.F. del Comune di Torgiano (PG) foglio 28, p.lla 108, sub. 2, categoria A/4, classe 2, mq 94, rendita € 245,32

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Il Ctu non ha riscontrato gravami non eliminabili dalla procedura.

Per maggiori informazioni gli interessati sono tenuti a prendere visione della relazione peritale che verrà pubblicata unitamente all'avviso di vendita.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967, è stato successivamente oggetto di Concessione Edilizia n.12 del 1988.

Lo stato dei luoghi rispetto ai progetti depositati risulta non conforme, sono state eseguite opere per diversa distribuzione interna. Necessita di presentazione di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, mentre la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Libero.

Oneri condominiali: nessuno.

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà € 49.150,00

Prezzo base d'asta: € 49.150,00

Offerta minima efficace: € 36.862,50 (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo: € 1.000,00

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà su immobile ubicato in Torgiano, via Giuseppe Garibaldi snc, all'interno del centro storico di Torgiano capoluogo, posto al piano terra con accesso dalla pubblica via.

L'immobile non si presenta in buono stato di conservazione, ma sufficientemente idoneo all'utilizzo di fondo, le pareti non sono intonacate ma solo rinzaffate, la pavimentazione è in cls con parti mancanti o rotte.

Non vi è impianto di riscaldamento ma solo elettrico, gli infissi sono in legno.

Il tutto è censito al C.F. del Comune di Torgiano (PG) foglio 28, p.lla 108, sub. 1, categoria C/3, classe 2, mq 63, rendita € 84,70

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Il Ctu non ha riscontrato gravami non eliminabili dalla procedura.

Per maggiori informazioni gli interessati sono tenuti a prendere visione della relazione peritale che verrà pubblicata unitamente all'avviso di vendita.

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967, è stato successivamente oggetto di Concessione Edilizia n.12 del 1988.

Lo stato dei luoghi rispetto ai progetti depositati risulta conforme, non risulta conforme la destinazione urbanistica, in quanto nei grafici allegati alla Concessione Edilizia la destinazione attribuita è fondo, e non laboratorio. Pertanto, si necessita di variazione catastale per allineare la destinazione dell'immobile da laboratorio a fondo.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Libero.

Oneri condominiali: nessuno.

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà € 9.450,00

Prezzo base d'asta: € 9.450,00

Offerta minima efficace: € 7.087,50 (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta)

Rilancio minimo: €500,00

Per una più dettagliata descrizione e identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, a firma dell'esperto Geom. Luca Ribigini che deve essere consultata dall'offerente e 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 e consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita. **TUTTE le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del 03 giugno 2025.**

Qui di seguito sono riportate le:

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) 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, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, 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 e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, perché già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni.

3) Gli immobili sono 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;

4) Tutte le altre spese sono a poste a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

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

6) 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;

7) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, 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.

8) Tutte le attività, che a norma dell'artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

9) l'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità "Astalegale.net":

10) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

11) Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando: il custode giudiziario I.V.G. Perugia o accedendo al sito internet Astalegale.net o il sottoscritto Professionista Delegato;

12) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

13) 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

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

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;

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge dovranno formulare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica.

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/>. 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 (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta, a pena d'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 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>.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

Per partecipare all'asta, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015. Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Il pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) deve essere effettuato con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000, e può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", a mezzo di carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito www.pst.giustizia.it

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

SI PRECISA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile (una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto).

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'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo info.perugia@edicomsrl.it oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 091.7308290.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del nome, cognome, codice fiscale o della partita IVA (quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, ai sensi dell'art. 12, comma 2 D.M. n. 32/2015), luogo e data di nascita, domicilio, lo stato civile, 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 dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta); 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 beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'elezione di domicilio o la dichiarazione di residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del referente della procedura (ossia il Professionista Delegato); la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) 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;

e) 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;

f) l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 5 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

2) la cauzione, **ovvero una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto**, andrà versata esclusivamente tramite bonifico bancario, con causale **“Tribunale di Perugia R.G. 2920/2024, LOTTO ..., versamento cauzione”**, sul conto corrente intestato a **Gruppo Edicom Spa** al seguente **IBAN IT90E0326804607052737800862**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; **la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta**; In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

4) 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.

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), 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 o 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);

6) 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'ara 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 TUB 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;

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

7) 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 con incameramento della cauzione;

8) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Gruppo Edicom Spa" sopra indicato, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, D.M. n.227/2015);
- se l'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 di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenni, 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 autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione 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 e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.doauction.it con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; 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 di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica sincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara 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

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

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, la 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.

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 del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato 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, depositando 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, 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. 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

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis 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 della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento;

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio contattando il Custode: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, Via Biagini n.5 – 06134 Ponte Felcino (PG), Tel. 075/5913525 visite@ivgumbria.com.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode, dal Professionista Delegato Avv. Luigi Costa con studio in Perugia, C.so Cavour n. 13 (Tel. 075.33342) e dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia, a chiunque vi abbia interesse.

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Studio Legale
Avv. Luigi Costa

Corso Cavour n. 13 – 06121 Perugia Tel.: 075.33342 Fax: 075.5726899
e-mail: avv.luigicosta@gmail.com p.e.c.: luigi.costa@avvocatiperugiapec.it

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni attualmente in vigore.

Perugia, 24 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luigi Costa