



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **305/2018** R.G.

G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni

Esperimento n. 5 - lotti nn. 1 - 2 - 3

PROMOSSA DA

MAUI SPV S.R.L. (per il tramite di BAYVIEW ITALIA S.R.L.)

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

Il Dott. Gianni Martini, con studio in Perugia, via Manzoni, 39/B, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Maria Giulia Lignani, presso il Tribunale di Perugia in data 19 febbraio 2020, ai sensi dell'art. 591-bis del Codice di procedura civile, al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

RENDE NOTO

che, il giorno **7 febbraio 2023, alle ore 11:00, presso il proprio studio in Perugia, via Manzoni 39/B**, procederà all'esame delle offerte per l'acquisto senza incanto e all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità di vendita telematica **asincrona** dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza dell'ing. Giancarlo Caporali depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(estrapolazione dalla perizia)

LOTTO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Quota di Piena Proprietà, per 1/2, della Sig.ra OMISSIS e Quota di Piena Proprietà, per 1/2, del Sig.re OMISSIS: magazzino, ubicato nel Comune di Bastia Umbra, censita al Catasto NCEU del Comune di Bastia Umbra, in Via San Vitale, n. OMISSIS, al Foglio 10, Particella 180, sub 1, **Categoria C/2**, classe 1, piano T, consistenza 25 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 46,48;

STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI: mediocre

Trattasi di una unità immobiliare, con destinazione d'uso, magazzino, posta al piano terra, ubicata in Bastia Umbra, Via San Vitale, n. OMISSIS, libero.

Riscontrata la non rispondenza tra lo stato attuale del bene, oggetto di esecuzione con la visura e la planimetria catastale del bene.

I locali dell'unità immobiliare necessitano di nuovo accatastamento.

VALORE DI PERIZIA: € 16.200/00 (sedecimiladuecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 5.127/00 (cinquemilacentoventisette/00)

OFFERTA MINIMA: € 3.846/00 (tremilaottocentoquarantasei/00) (pari al 75% del prezzo base)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 250/00(duecentocinquanta/00) Oltre oneri fiscali, come per legge.

LOTTO N. 2

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Quota di Piena Proprietà, per 1/2, della Sig.ra OMISSIS e quota di Piena Proprietà, per 1/2, del Sig.re OMISSIS: laboratorio, ubicato nel Comune di Bastia Umbra, Via S. Vitale, n. OMISSIS, censita al Catasto NCEU del Comune di Bastia Umbra, al Foglio 10, Particella 929, sub 9, **Categoria C/3**, classe 3, piano T, consistenza 33 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 102,26;

Bene comune non censibile ai sub. 9 e 10 ubicato nel Comune di Bastia Umbra, al Foglio 10, particella 929, sub 8, piano T.

STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI: in buone condizioni.

Trattasi di una unità immobiliare, con destinazione d'uso, laboratorio, posta al piano terra, ubicata in Bastia Umbra, Via San Vitale, n. OMISSIS, libero.

VALORE DI PERIZIA: € 40.200/00 (quarantamiladuecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 12.720/00 (dodicimilasettecentoventi/00)

OFFERTA MINIMA: € 9.540/00 (novemilacinquecentoquaranta/00) (pari al 75% del prezzo base)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 500/00(cinquecento/00) oltre oneri fiscali, come per legge.

LOTTO N. 3

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Quota di Piena Proprietà, per 1/2, della Sig.ra OMISSIS e quota di Piena Proprietà, per 1/2, del Sig.re OMISSIS: abitazione, ubicata nel Comune di Bastia Umbra, via S.Vitale, censita al Catasto NCEU del Comune di Bastia Umbra, al Foglio 10, Particella 929, sub 10, **Categoria A/2**, classe 3, piano 1-2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 153 mq, rendita € 411,87.

Bene comune non censibile ai sub. 9 e 10, ubicato nel Comune di Bastia Umbra, al Foglio 10, particella 929, sub 8, piano T.

STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI: mediocre

Trattasi di una unità immobiliare, con destinazione d'uso, abitazione, posta al piano primo e secondo, ubicata in Bastia Umbra, Via San Vitale, n. OMISSIS, utilizzata, dal debitore esecutato, OMISSIS e famiglia. Ricontrata la non rispondenza tra lo stato attuale del bene, oggetto di esecuzione con la visura e la planimetria catastale del bene.

VALORE DI PERIZIA: € 93.800/00 (novatatremitaottocento/00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 70.350/00 (settantamilatrecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: € 52.763/00 (cinquantaduemilasettecentosessantatre/00) (pari al 75% del prezzo base)

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 2.500/00(duemilacinquecento/00) Oltre oneri fiscali, come per legge.

CUSTODE: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia 06034 Perugia via A Biagini 5
ivgumbriaimmobili@pec.it tel. 075 5913525 ore ufficio.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Al riguardo, si rimanda alla relazione di stima agli atti della procedura sopra menzionata 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, consultabile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

DEPOSITO DELL'OFFERTA

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le **ore 12:00 del giorno precedente fissato per la gara**, con le modalità indicate nel Regime della Vendita. L'offerta dovrà inoltre essere accompagnata da una cauzione almeno pari al 10% dell'importo offerto.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DM

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12,13,14 e 15 del Decreto Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti.

Si precisa che ai sensi dell'art. 571 cpc, l'offerta telematica potrà essere presentata esclusivamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015. I gestori della vendita telematica ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblico sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato; l'offerta verrà formulata con modalità non telematica e in essa saranno contenute tutte le informazioni previste per l'offerta telematica con i relativi allegati.

Cauzione

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere **versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. coordinate IBAN IT93B0326822300052849400440 acceso presso Banca Sella S.p.a. con la causale "versamento cauzione n. lotto procedura 305/2018 asta del giorno 7 febbraio 2023 ore 11.00". La cauzione a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.**

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

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 e 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 30 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.

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge ai sensi del DPR 380/2001).

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

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ad eccezione di quelle già indicate nella descrizione degli immobili.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata alla pubblicità on line ai siti portale delle vendite pubbliche visualizzabile all'indirizzo internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero <https://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e inserimento di breve annuncio sul sito internet istituzionale www.astalegale.net, unitamente al testo integrale dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ad un professionista. Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il professionista delegato.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità con le disposizioni di cui al Regolamento UE 2016/679.

Informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

CONDIZIONI DI VENDITA

Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA

Portale delle vendite: WWW.ASTETELEMATICHE.IT

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Offerta

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, mediante il modulo web Ministeriale "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia tramite la funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicitario sul portale **www.astetelematiche.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la verifica di ammissibilità.

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

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.

L'offerente rilascerà dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti posti in vendita che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente: cognome, nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- c) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'IBAN dal quale è stato disposto - effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- e) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.procedure.it);
- f) se il soggetto offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto e, se in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del provvedimento di autorizzazione);
- g) se il soggetto offerente è minore o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché il provvedimento di autorizzazione;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data di emissione non antecedente i 30 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- j) se l'offerente è un soggetto extracomunitario, oltre alla copia del documento di identità e del codice fiscale, dovrà allegare copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- k) indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta – eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni;
- l) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale;
- m) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- n) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'offerente dovrà esplicitare nell'offerta l'intenzione di avvalersi di un mutuo per il versamento del saldo prezzo.

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario di Perugia o eleggere il proprio domicilio in Perugia e che in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, 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.

Gli offerenti dovranno dichiarare di aver preso visione della relazione di stima.

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

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente.

- b) Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà 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 asincrona, 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.

- c) Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si procede 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.

2) Nell'ipotesi di PLURALITA' DI OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità 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 vendita a pena di inefficacia, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) 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 cade 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.

Quanto 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.

INFORMAZIONI E 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, rilasciata 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 del 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 mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

VERSAMENTO DEL PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le **seguenti modalità**:

Bonifico bancario sul conto corrente intestato ad “Aste Telematiche Tribunale di Perugia Prof. Delegato Martini Gianni” acceso presso la Banca UNICREDIT SPA, filiale di Perugia, Corso Vannucci, IBAN IT 88 V 02008 03027 000105647522 con causale: saldo prezzo proc. esecutiva N. 305/2018 Tribunale di Perugia – lotto n. (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico).

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà disporre nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall’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 comunicando quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall’aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere invece versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate.

In caso di inadempimento all’obbligazione del pagamento del prezzo:

l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Saldo spese

Entro 20 giorni dalla data di aggiudicazione, il delegato comunicherà all’aggiudicatario l’importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall’aggiudicatario entro termine per il versamento del saldo prezzo indicato nell’offerta.

Sono a carico dell’aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell’esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno anticipate dall’interessato, su richiesta del professionista delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777, cod. civ., anche sui crediti ipotecari.

A norma dell’art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l’aggiudicatario, qualora la costruzione dell’immobile sia iniziata dopo il 17/3/85 e si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica o, in mancanza, dalla trascrizione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

A norma dell’art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall’art. 136 T.U. cit.). l’aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l’immobile domanda di sanatoria nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento “purché le ragioni di credito” fatte valere nell’esecuzione dal creditore precedente o intervenuto, siano di data antecedente all’entrata in vigore della L. 47/85.

Ai sensi dell’art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o

altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell'oblazione fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, va allegata all'atto dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 10 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call-center 0586/20141 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00, dal lunedì al venerdì esclusi i festivi, oppure tramite mail all'indirizzo: assistenza@astetelematiche.it.

La partecipazione alla vendita implica:


- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
-  pubblicità Internet avvalendosi del servizio fornito dalla società Astalegale.net.

Maggiori informazioni potranno richiedersi al **CUSTODE**: Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, 06034, Perugia, via A Biagini 5, pec:ivgumbriaimmobili@pec.it, tel. 0755913525 ore ufficio.

Perugia, 1° dicembre 2022

Il Professionista Delegato

dott. Gianni Martini
firmato digitalmente