

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
Giudizio di divisione immobiliare R.G.N. 2569/2016  
Giudice: dott.ssa Giulia Maria Lignani  
Professionista delegato: dott.ssa Stefania Ricciarelli

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto dott. Stefania Ricciarelli, con studio in Perugia (PG) alla Via Campo di Marte 14/I, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nel giudizio di divisione immobiliare n. 2569/2016 indicato in epigrafe, giusto provvedimento del 24.01.2019 del Giudice Istruttore, Dott.ssa Giulia Maria Lignani,

**AVVISA**

che il giorno **18 ottobre 2022 dalle ore 12,00**, avrà luogo

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
ai sensi degli artt. 569 c.p.c. e 161-ter disp.att. c.p.c.**

in via esclusiva sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) dell'immobile come di seguito descritto in unico lotto, con gara in caso di più offerenti ai sensi dell'art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

Il bene immobile è relativo al giudizio di divisione immobiliare n. 2569/2016 promosso da

*Omissis*

contro

*omissis*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

sulla base della perizia redatta dall'ing. Sergio Mugianesi in data 18.05.2018 dell'ing. Guido Capuccini in data 26.06.2015.

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà spettanti ad *omissis* su villa realizzata su tre livelli di piano, catastalmente suddivisa in due appartamenti ed un garage, con terreno circostante recintato, sita in Comune di Perugia, Loc. San Marco, Strada Santa Lucia Canetole n. 6/E. La superficie commerciale complessiva delle due abitazioni è pari a circa mq 506,60 circa, oltre alla soffitta di mq 125,00 circa ed a n. 2 terrazzi di complessivi mq 18,70 circa; il garage misura mq 23,20 circa. La superficie del terreno circostante, al netto dell'area di sedime del fabbricato, è pari a complessivi mq 4.770 circa ed è prevalentemente coperto da vegetazione arborea ed in minor misura sistemato a giardino.

L'area interamente recintata, presenta un accesso pedonale ed uno carrabile, costituiti da due cancelli in ferro montati su tre pilastri in muratura di pietrame a faccia vista. L'accesso è esercitato con servitù di passaggio su una striscia di terreno confinante con la strada Santa Lucia Canetole. La zona su cui insiste l'edificio è di tipo residenziale a bassa densità edilizia, caratterizzata da ville con giardino e terreni con vegetazione arborea e risulta dotata di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario. La villa è edificata in muratura di pietrame a faccia vista, con struttura di copertura a falde inclinate realizzata con travi di cemento e gronda aggettante in conglomerato cementizio armato; i solai d'interpiano sono in latero-cemento, mentre i divisori interni sono realizzati con forati in laterizio. La dotazione impiantistica è rappresentata da impianto elettrico di illuminazione dotato di prese e punti di comando, telefonico, citofonico, televisivo, idrico con produzione di acqua sanitaria, di riscaldamento alimentata da caldaia a gas metano, posta in apposito locale al piano seminterrato, con elementi radianti in alluminio e/o ghisa. L'edificio presenta buone condizioni di manutenzione/conservazione. Esternamente, in corrispondenza della zona giorno del piano terra, è stata realizzata una superficie pavimentata con mattonelle in ceramica di circa mq 93; tale superficie risulta coperta dalla gronda aggettante della struttura di copertura. Sono presenti altresì altre superfici pavimentate in scaglie di pietrame, scale rivestite dello stesso materiale realizzate per coprire il dislivello tra l'abitazione del piano seminterrato e quella del piano terra, muretti di contenimento sempre in muratura di pietrame; un percorso carrabile asfaltato conduce dal cancello d'ingresso all'abitazione. La villa, ancorché catastalmente

suddivisa in due unità immobiliari ad uso abitativo e garage, per mancanza di una tramezzatura di divisione tra le due unità, allo stato attuale è costituita da un'unica abitazione che si sviluppa al piano seminterrato, terra e primo sottotetto. Il piano terra è costituito da un'ampia zona residenziale suddivisa in zona giorno (Part. 128 Sub. 3) e zona notte (Part. 128 Sub. 2). Data la morfologia del terreno, la zona giorno è realizzata al piano terra mentre quella notte, pur essendo allo stesso livello di piano, risulta edificata in corrispondenza di una porzione di abitazione realizzata ad un piano sottostante. La zona giorno è ripartita in ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, office, lavanderia. Le finiture, tutte in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sono caratterizzate da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, pavimentazione in parquet di legno; fanno eccezione i locali cucina e lavanderia che presentano pavimentazione in materiale resiliente e rivestimento in mattonelle in ceramica alle pareti. Sono presenti n. 2 camini nel salotto ed in cucina ed una scala a giorno con pedate, alzate, parapetto e corrimano in legno che collega i vani del sottotetto, sita nel salotto. La zona notte, raggiungibile da corridoio centrale, è suddivisa in camera da letto padronale con bagno privato e disimpegno, altra camera con bagno privato, n. 2 camere, bagno. Le finiture sono caratterizzate da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in parquet nelle camere e in ceramica nei bagni, porte in legno. Le aperture perimetrali per l'aerazione e l'illuminazione dei volumi e delle superfici afferenti sono costituite da finestre e/o finestroni in legno trattato al naturale con monovetro e persiane del tipo a gelosia sempre in legno al naturale.

La superficie commerciale complessiva della zona giorno e della zona notte è di mq 300,00 circa; l'altezza d'interpiano è di 2,70 m circa.

Il piano primo sottotetto, collegato al piano sottostante mediante scala in legno, ospita un locale adibito a studio, una soffitta e n. 2 terrazzi. La superficie commerciale dello studio è pari a mq 42,60 mentre l'altezza varia da m 3,20 circa in corrispondenza del colmo a m 1,90 circa in gronda. Le finiture sono rappresentate da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in parquet, porte in legno, finestre monovetro a due ante in legno corredate da persiane del tipo a gelosia sempre in legno trattato al naturale. I terrazzi misurano complessivamente mq 18,70 e risultano uno pavimentato con mattonelle monocottura e l'altro sprovvisto di pavimentazione; modesto è lo stato di conservazione, con evidenza di necessari interventi di manutenzione. La soffitta si sviluppa per commerciali mq 125,00 circa; l'altezza in corrispondenza del colmo è di m 3,00 circa andando ad annullarsi a livello della gronda. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazione in clinker, pareti intonacate al grezzo senza finitura e colletta; gli impianti presenti, eseguiti fuori traccia, sono quello elettrico ed idrico con presenza di cisterne in cemento-amianto.

Il piano seminterrato, collegato mediante scala interna al piano soprastante, è suddiviso in locali ad uso residenziale, compreso un fondo ed una centrale termica (Part. 128 Sub. 2) ed un garage (Part. 128 Sub. 1). La superficie residenziale comprende salone, vano scala, cucina, camera con bagno, oltre a fondo e disimpegno servente il locale destinato a centrale termica; il tutto per una superficie commerciale pari a mq 164,00 circa ed altezza d'interpiano di m 2,70. Le finiture sono caratterizzate da pavimentazione in mattonelle di ceramica e/o clinker, porte in legno, oltre a n. 2 porte tagliafuoco metalliche nella centrale termica, finestre in legno trattato al naturale con monovetro dotate di persiane del tipo a gelosia pure in legno trattato al naturale; gli impianti sono quello elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e camino nel salotto. Discreto è lo stato di conservazione/manutenzione. Il garage misura mq 23,20 commerciali con una altezza di interpiano pari a m 2,70 circa. Detta porzione immobiliare è raggiungibile dall'esterno a mezzo di porta basculante metallica e dall'interno attraverso porta in legno di comunicazione con il salone della porzione residenziale sita al piano terra. Le finiture sono caratterizzate da soffitto e pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in mattonelle di clinker; lo stato di conservazione è viziato dalla presenza di chiazze di umidità sulle pareti con conseguente deterioramento all'intonaco ed alla tinteggiatura. E' presente l'impianto elettrico, in parte canalizzato fuori traccia ed idrico.

#### Accertamenti edilizi:

Per la costruzione dell'immobile risultano essere state rilasciate le seguenti licenze e autorizzazioni:

- Licenza edilizia prot. n. 18974 del 26.08.1964
- Autorizzazione di abitabilità prot. 21555 del 30.09.1966

#### Accertamenti urbanistici

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, l'identificazione urbanistica del lotto in questione; secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. parte strutturale e operativa approvato con D.C.C. n. 83 del 24.06.02 e successive varianti, si evince che il lotto di terreno su cui è stata edificata la costruzione oggetto della presente procedura di pignoramento, risulta contrassegnato in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con la lettera "Br" caratterizzato dalla seguente destinazione urbanistica "Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse".

Il lotto oggetto della presente procedura di esecuzione è altresì caratterizzato dalla presenza dei seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico (D.L. 42/2004 art. 136 lettera c, d);
- Vincolo idrogeologico.

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto rilevato in loco, il Ctu ha accertato la sussistenza di alcune difformità non sostanziali nella rappresentazione planimetrica di alcuni divisori interni, quali: - al piano seminterrato il salone risulta realizzato quale locale unico senza la indicata suddivisione fra sala-corridoio e ingresso ed al piano terra i locali indicati come soggiorno e camera consistono in realtà in un unico vano adibito a salone. Sono inoltre state variate le destinazioni di alcuni locali (bagno, ripostiglio, w.c., atrio).

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Perugia al Foglio 192: Part. 128 Sub. 1 Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. 25 mq (R.C. € 32,28); part. 128 Sub. 2 Cat. A/7 – Cl. 4 – Cons. 11,5 vani (R.C. € 1.069,07); part. 128 Sub. 3 Cat. A/7 – Cl. 3 – Cons. 7 vani (R.C. € 542,28) ed al **Catasto Terreni** di detto Comune al Foglio 192: Part. 226 - Qualità Bosco Ceduo - Cl. 3 – Sup. 2.910 mq – R.D. Euro 0,90 – R.A. Euro 0,15 e part. 128 – Ente Urbano di mq 2.160.

L'immobile alla data della perizia di stima risultava nella disponibilità dei comproprietari.

**Prezzo base d'asta: € 449.445,12**

Offerta Minima: € 337.083,84

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- a) La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).
- b) Il gestore della vendita è stato individuato in abilio Spa (già Neprix s.r.l., già IT Auction Srl), con il portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) mentre il referente della procedura nonché professionista delegato alla vendita è la dott.ssa Stefania Ricciarelli, dinnanzi alla quale e presso il cui studio in Perugia alla Via Campo di Marte, 14/I avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.
- c) Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione andrà effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica **IBAN: IT19R0339512900052001112666, BIC ITTPIT2MXXX**, intestato a abilio S.p.A. con la seguente causale: **"Tribunale di Perugia – Giudizio di divisione N. 2569/2016 R.G." indicando di seguito la data della vendita ed il lotto per il quale si presenta offerta..** La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.
- d) Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- e) Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc.
- f) Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità di seguito indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal D.M. 32/2015.

#### **OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

- 1) Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti.
- 2) L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il modulo precompilato web "Offerta telematica" messo a disposizione degli

interessati da parte del gestore della vendita telematica alla scheda del lotto in vendita sul suo portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica ovvero reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

- 3) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 17 ottobre 2022**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato web "Offerta telematica" sopra richiamato.
- 4) L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente pari ad € 16,00), che deve essere effettuato in modalità telematica nel sito PST (Portale dei Servizi Telematici) del Ministero della Giustizia al link [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) alla voce Pagamento bolli digitali.
- 5) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
- 6) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.
- 7) Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.
- 8) L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015, e deve contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
  - a) se l'offerente è una persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  - a) se l'offerente è una società: **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) l'indicazione del referente della procedura;
  - f) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - g) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di 1/4;
  - h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **60 giorni** dalla data di aggiudicazione.
  - i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
  - j) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
  - m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
  - n) l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 9) Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
- 10) Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- 11) All'offerta telematica dovranno essere allegati:
- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
  - b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. *"prima casa"* e/o *"prezzo valore"*), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015);
  - d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;
  - e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - h) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it).
- 12) L'offerta è da ritenersi inammissibile se:
- o perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
  - o se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
  - o se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
- 13) Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- 14) Esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

- 15) 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.

### **Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona**

- 16) Sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.
- 17) L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

- 18) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura, riceverà dal gestore della vendita le offerte presentate telematicamente e nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita le esaminerà, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.
- 19) Il Professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte (correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, effettivo accredito dell'importo della cauzione) da inizio alle operazioni di vendita deliberando sulle offerte di acquisto ovvero procedendo all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario, e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 co. 2 c.p.c.
- 20) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanti disposto dall'ordinanza che ha disposto la vendita.
- 21) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 22) L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
- 23) Il **gestore della vendita telematica** [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.
- 24) La vendita telematica con modalità asincrona si svolge sul sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) a partire dal **giorno 18 ottobre 2022 alle 12,00** ed avrà una durata di 72 (settantadue) ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.
- 25) Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.
- 26) Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
- 27) L'offerente visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

### **In caso di offerta unica**

- 28) 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 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.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto del 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**

29) 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 partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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.

30) Il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad € 5.000,00.

31) Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 10 (dieci) minuti 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 ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (per un totale di ulteriori 90 minuti).

32) 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.

33) 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.

34) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari; la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico nel conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed indicato e documentato in sede di presentazione dell'offerta.

35) Se in caso di mancata adesione alla gara, il professionista delegato pronunci l'aggiudicazione **in favore del maggiore offerente** e non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

36) La **gara asincrona sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

37) L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

## PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 38) 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.
- 39) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 40) 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 al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 41) 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.
- 42) 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 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.
- 43) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 44) 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.
- 45) 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.
- 46) 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.
- 47) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 48) Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo il custode procederà alla liberazione, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- 49) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) della società



designata a procedere alla pubblicità on line, sul Portale delle vendite pubbliche e sul portale del gestore della vendita.

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

### **Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

- 51) L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00, al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000.

### **Pagamenti**

- 52) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
- 53) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e 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.
- 54) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 55), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, **entro il termine massimo di giorni 60 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.
- 55) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 56) 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.

### **Trasferimento della proprietà**

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

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita verrà data pubblica notizia, entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita, come prescritto nell'ordinanza di vendita mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 cpc;
- pubblicazione sul portale internet fornito da ASTALEGALE.NET in virtù del Protocollo di Intesa n. 5263 stipulato 28.12.2016 con il Tribunale di Perugia;
- sui portali [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it);

di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura di divisione;
- b. nome del Giudice;
- c. nome del custode ove nominato ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona);
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode: IVG Istituto Vendite giudiziarie – Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia – Sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)) nonché dell'elaborato peritale, dell'ordinanza di delega.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al professionista delegato al numero 075 5056743 ovvero tramite email all'indirizzo [stefania.ricciarelli@odcecperugia.it](mailto:stefania.ricciarelli@odcecperugia.it) ovvero al Custode IVG Istituto Vendite Giudiziarie alla mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)).

Perugia, 10 agosto 2022

Il professionista delegato  
dott. Stefania Ricciarelli

