

# Renato Freda

*DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE*

Via Fratelli Pellas, 44 - 06121 - PERUGIA

[FREDARENATO@PEC.IT](mailto:FREDARENATO@PEC.IT)

Tel. +39.347.329.9082

## TRIBUNALE DI PERUGIA

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. n. 142/2020**

Giudice Dott.ssa Elena Stramaccioni

## AVVISO DI VENDITA

TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Comm. Renato Freda, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. **142/2020 R.G.E.**, giusta ordinanza del 20/01/2022 a firma del sostituto Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, Dott. Franco Colonna, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### RENDE NOTO

che il giorno **26 Aprile 2023 alle ore 10:30**, avrà luogo in via esclusiva la

### VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

**AI SENSI DEGLI ARTT. 569 C.P.C. E 161-TER DISP. ATT. C.P.C.**

attraverso il portale [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) gestito dalla società Gobid International Auction Group S.r.l. nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32, relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 142/2020 RGE promossa da:

***Enegan S.p.a.*** (creditore procedente)

contro

***Omissis*** (esecutato)

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili sono posti in vendita nei seguenti N.3 Lotti:

#### **LOTTO N.1**

In Comune di Nocera Umbra (PG) - Voc. Stravignano Bagni, Via Monte Pennino n.23, **diritti di piena ed esclusiva proprietà** per l'intero (1/1), su unità immobiliare indipendente ad uso abitativo con annesso garage e manufatto da recuperare oltre corte esterna ed altri appezzamenti di terreno situati a breve distanza. Gli immobili sono così composti:

- **Edificio abitazione:** al piano terra: ingresso, soggiorno cucina e rip., disimpegno, cantina, fondo, WC; per una superficie lorda di 89mq circa; al piano primo: scala di collegamento, pranzo/sogg., cucina e rip., disimpegno, 3 camere e bagno, per una superficie lorda di 115mq circa;
- **Annesso esterno** (pozzo) attualmente inaccessibile in quanto da recuperare totalmente.
- **Garage** inserito nella volumetria dell'edificio principale, della superficie di 20mq.
- **Corte esterna** della superficie complessiva pari a circa 4500mq compresa la parte classificata al CEU.
- **Appezzamenti in Loc. Acciano** della superficie rispettivamente pari a circa 800 e 1880mq.

- Al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Nocera Umbra (PG)** gli immobili sono così censiti:

U.I.U	FG.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist	Sup. cat. - Piano	Rendita
1	124	33	3	A/2	2a	9,5 vani	184 mq tot. escl. aree scoperte - Piano T-1	€ 735,95
2	124	33	4	C/6	2a	18 mq	Piano T	€ 27,89

- Al CATASTO TERRENI del Comune di **Nocera Umbra (PG)** la corte dell'edificio residenziale è così censita:

U.I.U	FG.	Part.	Tipologia	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
3	124	31	Pascolo cespuglioso	1a	260 mq	€ 0,11	€ 0,08
4	124	34	Vigneto	U	660 mq	€ 2,52	€ 2,90
5	124	35	Seminativo	3a	1.400 mq	€ 2,82	€ 5,06
6	124	620	Seminativo arb.	2a	553 mq	€ 1,69	€ 2,28
7	124	622	Seminativo arb.	2a	1.196 mq	€ 3,64	€ 4,94

La proprietà descritta confina con le pubbliche vie su tre lati, (omissis), salvo se altri.

- Al CATASTO TERRENI del Comune di **Nocera Umbra (PG)** un appezzamento in Loc. Acciano così censito:

8	114	255	Uliveto	U	800 mq	€ 1,61	€ 0,54
---	-----	-----	---------	---	--------	--------	--------

Confina con: pubblica via; (omissis); salvo se altri.

- Al CATASTO TERRENI del Comune di **Nocera Umbra (PG)** un appezzamento in Loc. Acciano così censito:

9	114	347	Uliveto	U	1880 mq	€ 3,79	€ 1,26
---	-----	-----	---------	---	---------	--------	--------

Confina con: (omissis); salvo se altri.

**Stato di occupazione dei beni ricompresi nel Lotto:** Liberi e nella disponibilità del proprietario.

In merito agli accertamenti e alle informazioni relative a:

- Gravami non eliminabili dalla procedura;
- Destinazione urbanistica dell'area di insidenza dell'immobile e confini;
- Situazione catastale, regolarità edilizia e agibilità;

si rimanda espressamente agli specifici capitoli trattati nell'elaborato peritale allegato.

## **PREZZO BASE d'Asta: € 222.000,00**

- **Offerta minima consentita: € 166.500,00 pari al 75% del prezzo base**
- **Cauzione richiesta: almeno il 10% del prezzo offerto, con un minimo di Euro 16.650,00**
- **Rilancio minimo in fase di gara: € 5.000,00**

§ § §

## **LOTTO N.2**

In Comune di Nocera Umbra (PG) - Voc. Stravignano, **diritti di piena ed esclusiva proprietà** per l'intero (1/1), su appezzamento di terreno ad uso agricolo della superficie complessiva di 7.300 mq circa. Il tutto censito al:

- Al CATASTO TERRENI del Comune di **Nocera Umbra (PG)**:

U.I.U	FG.	Part.	Tipologia	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
1	130	7	Pascolo	1a	1.400 mq	€ 6,09	€ 2,74
2	130	8	Bosco ceduo	3a	5.900 mq	€ 1,58	€ 0,59

Confina con: pubblica via, (omissis); salvo se altri.

**Stato di occupazione dei beni ricompresi nel Lotto:** Liberi e nella disponibilità del proprietario.

In merito agli accertamenti e alle informazioni relative a:

- Gravami non eliminabili dalla procedura;
- Destinazione e confini;
- Situazione catastale;

si rimanda espressamente agli specifici capitoli trattati nell'elaborato peritale allegato.

### **PREZZO BASE d'Asta: € 11.000,00**

- **Offerta minima consentita: € 8.250,00 pari al 75% del prezzo base**
- **Cauzione richiesta: almeno il 10% del prezzo offerto, con un minimo di Euro 825,00**
- **Rilancio minimo in fase di gara: € 1.000,00**

§ § §

## **LOTTO N.3**

In Comune di Gualdo Tadino (PG) - Via Cesare Battisti n.22-24, **diritti di piena ed esclusiva proprietà** per l'intero (1/1), su unità immobiliare con accesso indipendente ad uso abitativo e garage annesso. Gli immobili sono così composti:

- **Edificio abitazione:** al piano terra: ingresso, magazzino, WC; per una superficie lorda di 30 mq circa; al piano primo: scala di collegamento, disimpegno, 2 camere e bagno, per una superficie lorda di 54 mq circa compreso vano scale; al piano secondo: scala di collegamento, disimpegno, pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, per una superficie lorda di 54 mq circa compreso vano scale; al piano terzo: scala di collegamento, disimpegno, 2 camere, per una superficie lorda di 35 mq circa compreso vano scale, oltre terrazzo di 16 mq circa.
- **Garage** inserito nella volumetria dell'edificio, della superficie di 23 mq.

La proprietà risulta non coerente con gli atti disponibili, e in particolare con la planimetria catastale, con conseguente necessità di sanatoria urbanistica e strutturale.

Nell'occasione, dovrà anche essere riallineato il censimento catastale in quanto non coerente con lo stato rilevato.

- Attualmente, al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Gualdo Tadino (PG)** gli immobili sono così censiti:

U.I.U	FG.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. cat. - Piano	Rendita
1	64	218*	13	A/3	1a	7,5 vani	148 mq totali escluse aree scoperte PianoT-1-2	€ 325,37
2	64	218	14	C/6	3a	18 mq	Piano T	€ 32,54

**\* Particella graffata con la part. 220 sub 11**

Confina con: pubblica via, (omissis); salvo se altri.

**Stato di occupazione dei beni ricompresi nel Lotto:** Occupato dal debitore.

In merito agli accertamenti e alle informazioni relative a:

- Gravami non eliminabili dalla procedura;
- Destinazione urbanistica dell'area di insistenza dell'immobile e confini;
- Situazione catastale, regolarità edilizia e agibilità;

si rimanda espressamente agli specifici capitoli trattati nell'elaborato peritale allegato.

## **PREZZO BASE d'Asta: € 85.000,00**

- **Offerta minima consentita: € 63.750,00 pari al 75% del prezzo base**
- **Cauzione richiesta: almeno il 10% del prezzo offerto, con un minimo di Euro 6.375,00**
- **Rilancio minimo in fase di gara: € 2.000,00**

Per tutto quanto sopra non descritto deve farsi esclusivo riferimento alla **Relazione di Stima a firma del Ing. Nicola Antonio Rondoni del 14/12/2021**, depositata nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicata, unitamente al presente avviso e all'Ordinanza di vendita, sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>, sul sito internet di pubblicità legale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché sul sito internet del Gestore della vendita [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale espressamente si rinvia per tutto ciò che concerne lo stato di fatto e di diritto dei beni nonché l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene. In ogni caso, la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche ipotecarie e catastali.

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate telematicamente entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita sopra indicata.**

### • **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA:**

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato e coloro cui è fatto divieto dalla legge.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dall'art.46 DPR 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché secondo le modalità e alle condizioni stabilite per le vendite telematiche asincrone ai sensi del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ove esistenti, 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.

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. I costi della eventuale regolarizzazione sono a carico dell'aggiudicatario essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese dell'aggiudicatario.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

**Sono 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 suo carico; i relativi importi, comunicati tempestivamente dal delegato, dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel medesimo termine previsto per il saldo prezzo.

**Sono a carico dell'aggiudicatario** gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art.6 D.Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità ove non già presenti.

#### • **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI**

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare la propria offerta in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui s'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 dovrà essere formulata utilizzando esclusivamente l'**apposito software di redazione** e cifratura on-line denominato "Offerta Telematica", che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica, predisposto dal Ministero della Giustizia ed accessibile direttamente dalla scheda di vendita di ogni singolo lotto pubblicata sul portale del Gestore della vendita telematica (PGVT) [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente dall'offerente che intende acquistare i beni (o da quello tra più offerenti *munito di apposita procura*, ovvero dal legale rappresentante della società offerente) o da un suo procuratore legale anche a norma dell'art.

579 ultimo comma c.p.c. (*offerta per persona da nominare*), nel qual caso si applica quanto stabilito dall'art. 583 c.p.c.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al proponente 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.

***Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o che ha rilasciato a tal fine apposita procura speciale ad un avvocato.***

Il medesimo presentatore può far pervenire, per ciascun lotto, l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

**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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

Si ricorda che **L'OFFERTA D'ACQUISTO È IRREVOCABILE** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per la corretta compilazione del modulo di offerta è consigliata la **consultazione del manuale utente**.

Per ricevere assistenza in qualsiasi fase della vendita e per ogni ulteriore informazione inerente è possibile contattare l'assistenza di Gorealbid.it ai seguenti recapiti: **Tel. 0737.782080** oppure MAIL: [assistenza@gobid.it](mailto:assistenza@gobid.it).

- **CONTENUTI DELL'OFFERTA DI ACQUISTO**

I contenuti dell'offerta sono stabiliti dall'art.12 c.1 del D.M. 32/2015, qui interamente richiamato.

L'offerta dovrà in ogni caso contenere:

**a) Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio d'impresa), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile** con la precisazione che:

**b) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato** e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015, antepoendo il codice del paese assegnante in conformità allo standard ISO 3166-1;

- c) se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i relativi dati identificativi del coniuge. In caso di aggiudicazione, sarà esercitabile la facoltà di escludere il bene dalla comunione legale depositando apposita dichiarazione del coniuge resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;
- d) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori (o dal suo tutore legale) previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- f) in caso di domanda presentata dal rappresentante legale di una persona giuridica, dovrà essere allegato il certificato camerale aggiornato o altro documento autenticato dal quale risultino i poteri di rappresentanza conferiti al soggetto sottoscrittore dell'offerta;
- g) Il numero identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- h) L'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita eventualmente ridotto in misura non superiore al 25%;
- i) Il termine proposto per il versamento del saldo prezzo che, in ogni caso, non potrà eccedere il termine massimo di **120** giorni dall'aggiudicazione (in assenza di indicazioni si riterrà il termine di 120 giorni);
- j) L'importo versato a titolo di cauzione **non inferiore al 10% del prezzo offerto**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;
- k) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera p);
- m) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) Un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste via SMS;
- o) L'indicazione delle eventuali agevolazioni fiscali cui si ritiene di beneficiare in caso di aggiudicazione;
- p) La dichiarazione della volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione definitiva, della procedura di mutuo come previsto dall'art. 585 c.p.c. con indicazione dell'Istituto di Credito mutuante.
- q) La dichiarazione di risiedere ovvero di eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza, tutte le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria).
- r) La dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

**All'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:**

- a. Copia fronte-retro leggibile di un documento d'identità non scaduto e del codice fiscale (TS) del soggetto offerente (non è documento d'identità valido la patente di guida emessa dalla motorizzazione civile);
- b. Copia della contabile bancaria attestante l'avvenuto versamento, a mezzo bonifico, dell'importo relativo alla cauzione da cui risulti con chiarezza il codice IBAN del conto corrente ordinante il bonifico;
- c. La dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, di aver preso integralmente visione della relazione di stima;
- d. Ricevuta attestante il pagamento del bollo digitale (vedi paragrafo successivo);

- e. Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, la copia fronte-retro del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (è fatta salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione);
- f. Se il soggetto offerente è minorenne, la copia fronte-retro del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente sia del soggetto che sottoscrive l'offerta per suo conto, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione emesso dal competente Giudice Tutelare;
- g. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, la copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente sia del soggetto che sottoscrive l'offerta per suo conto, nonché la copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del competente Giudice Tutelare;
- h. Se il soggetto offerente è una Società o altra Persona Giuridica, la visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri di rappresentanza legale attribuiti alla persona fisica che sottoscrive l'offerta, ovvero la copia della procura o atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;
- i. Se l'offerta è formulata in nome e per conto di più persone, la copia - anche per immagine - della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto sottoscrittore dell'offerta;

**All'offerta possono altresì essere facoltativamente allegati i seguenti documenti:**

- j. La richiesta sottoscritta dall'offerente per l'applicazione delle agevolazioni fiscali "prima casa" e/o "prezzo valore" (è fatta salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese previste a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

#### • IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di in **bollo di € 16,00**, salvo i casi di esenzione previsti dal DPR 447/2000.

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del bollo digitale sul portale dei servizi telematici del ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite l'apposito servizio di pagamento bolli digitali, utilizzando la carta di credito o il bonifico bancario.

Il file xml prodotto dal sistema contenente la ricevuta del Bollo andrà scaricato sul proprio PC per essere successivamente allegato, unitamente al file contenente l'Offerta, alla PEC indirizzata al Ministero (consultare il manuale per la proposizione dell'offerta).

#### • VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare una cauzione di importo almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al Gestore della vendita **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.r.l.** IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486, specificando nella causale **"Tribunale Perugia – Es.Imm.142/2020 – Asta del (data) - Num. del Lotto – versamento cauzione"**.



Si ricorda che il bonifico della cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditato sul conto della procedura già al momento del deposito dell'offerta.

Si ricorda inoltre che la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico relativo al versamento della cauzione devono obbligatoriamente essere indicati nell'offerta a cui andrà altresì allegata la contabile attestante il pagamento.

**Qualora, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente secondo i termini prescritti, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

**In caso di mancata aggiudicazione** l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente, sul conto corrente di provenienza del versamento, 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.

**In caso di aggiudicazione e successivo inadempimento dell'aggiudicatario la cauzione verrà invece trattenuta dalla Procedura, salvo la richiesta del maggior danno causato.**

#### • **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore della vendita [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) al quale l'offerente dovrà collegarsi per la partecipazione. Si rammenta agli offerenti che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso, con estratto dell'invito inviato via SMS al numero indicato nell'offerta.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente in via telematica, tramite accesso all'area riservata del sito del Gestore sopra menzionato.**

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'eventuale asta;

L'offerente è invitato a partecipare all'udienza sopra indicata, anche al fine di prendere parte all'eventuale gara indetta in caso di più offerte validamente depositate. Tuttavia **si precisa che in caso di mancata partecipazione da parte dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore qualora l'offerta dallo stesso presentata risultasse la migliore in base ai criteri di deliberazione di seguito esplicitati** e, in caso di rifiuto dell'acquisto, il professionista delegato sarà legittimato a trattenere la cauzione versata a titolo di risarcimento, salvo il maggior danno;

#### • **CRITERI DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE VALIDAMENTE PROPOSTE**

In caso di **unica offerta validamente effettuata**, la stessa sarà senz'altro accolta solo nel caso in cui risulti essere pari o superiore al prezzo base fissato nel presente bando; se l'unica offerta validamente proposta è inferiore al prezzo base (nei previsti limiti di un quarto) si opererà come segue:

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile a 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.

Solo nel caso del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore a quello offerto, il Delegato dispone, anche in presenza d'istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti in **modalità asincrona** a partire dal prezzo offerto più alto; la gara avrà inizio dopo l'apertura delle buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute ad opera del delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato tutte le verifiche di ammissibilità e avrà una DURATA di 72 (settantadue) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il 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. Non saranno ammessi rilanci con importi decimali;

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti (Extra TIME), in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare eventuali ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

Gobid International Auction Group Srl allestisce e permette sul proprio portale la visualizzazione, tramite sistema automatico, del termine fissato per la formulazione dei rilanci e delle osservazioni che i partecipanti intendono formulare durante lo svolgimento dell'asta. Gli utenti telematici connessi al portale potranno inserire le loro osservazioni direttamente sulla piattaforma.

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

**Il giorno successivo al termine della gara**, anch'esso prorogato al primo giorno non festivo qualora cadente di sabato o in un giorno festivo, il professionista delegato procederà **alla deliberazione finale sulle offerte**, precisando che, nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (c.d. rilanci), la migliore offerta sarà individuata sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

1. Maggior importo del prezzo offerto;
2. A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
3. A parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo-prezzo;
4. A parità altresì di termine per il versamento del saldo-prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il bene verrà quindi definitivamente aggiudicato dal professionista delegato in base alle seguenti disposizioni:

- a) Se all'esito della gara tra gli offerenti (ovvero, nel caso di mancata partecipazione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate) l'offerta più alta (ovvero la migliore secondo i criteri sopra esposti) è pari o superiore al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato al titolare di detta offerta;
- b) Se invece l'offerta più alta (ovvero la migliore) è inferiore al prezzo base:
  - i. Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato a tale creditore;
  - ii. Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al titolare della migliore offerta presentata.

### • PRESCRIZIONI ULTERIORI

1. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
2. 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;
3. **Entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo** (ossia l'importo dell'offerta aggiudicataria detratto quanto già versato a titolo di cauzione) mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi (IBAN) saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
4. Negli stessi termini di cui al punto precedente, l'aggiudicatario è altresì 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. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali spese ed oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato

successivamente all'aggiudicazione; Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, solo successivamente, al pagamento del saldo del prezzo;

5. **Qualora uno dei creditori sia un Istituto di credito che ha concesso un finanziamento fondiario e ne abbia fatto richiesta (ex art. 41 TUB)**, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, sarà invitato a versare, a mezzo bonifico bancario, una parte del saldo prezzo, il cui importo verrà comunicato dal delegato, direttamente all'Istituto che ha concesso il mutuo fondiario, mentre la restante parte del saldo-prezzo, le spese e gli oneri fiscali conseguenti l'aggiudicazione, andranno versate negli stessi termini sul conto della procedura. L'aggiudicatario, entro 10 giorni, dovrà depositare la relativa quietanza al professionista delegato, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 comma 4 e 5 D.Lgs n. 385/93);
6. **Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo ha inteso fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento (mutuo)** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, indicando 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;
7. **Il 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 comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. Att. c.p.c.**

\*\*\* \*\*

Si avvisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite innanzi al Professionista delegato presso il suo studio sito in Via Fratelli Pellas n.44 – Perugia – P.e.c: fredarenato@pec.it.

- **VISITA DELL'IMMOBILE**

**Il Custode Giudiziario è l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Perugia**, Via A. Biagini n.5 Zona Industriale Ponte Felcino (Pg) **Tel. 075.59.13.525** oppure **Numero Verde 800.417.800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45)**; e-mail: **ivg@ivgumbria.com** PEC: **ivgumbriaimmobili@pec.it**

La visita dell'immobile può essere prenotata mediante l'apposito modulo on-line presente nella scheda di vendita del lotto ovvero contattando direttamente il custode giudiziario.

\*\*\*\* \*\*

Si ricorda che 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 certificazione energetica.

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

- Portale delle Vendite Pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) di cui all'art. 490 comma 1 cpc;
- Portale del Gestore della Vendita [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)
- Sito di Pubblicità Legale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16.

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

Perugia, 13 / 12 / 2022

Il Professionista Delegato

**Dott. Renato Freda**

