

TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione Esecuzioni

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 145/2013 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia Maria Lignani
Professionista Delegato: Avv. Barbara Tiberi

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Barbara Tiberi, con studio in Perugia, via Danzetta 14, in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza di vendita del 14/11/2018 emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Perugia Dott.ssa Lignani

RENDE NOTO

che il giorno **5 NOVEMBRE 2019 alle ore 15.00** presso il suo studio in Perugia Via Danzetta n. 14, procederà tramite il portale www.gorealbid.it alla **vendita senza incanto con modalità di vendita telematica ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015** dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima alla quale si rinvia:

LOTTO UNICO

Piena proprietà in capo a -OMISSIS- sugli immobili di seguito descritti:

Terreni siti in Comune di Città di Castello, N.C.T. al Fg. 84 part. 184 e 187; Fg. 83 part. 326, 327, 328, 329.

Fabbricato per attività agricole (D/10) sito in Comune di Città di Castello, Fraz. Piosina, Voc. Spinara n. 36, censito al N.C.E.U. al Fg. 83 part. 682 sub. 1.

Magazzini e locali di deposito (C/2) siti in Comune di Città di Castello Fraz. Piosina, censito al N.C.E.U. al Fg. 83 part. 682 sub. 2.

Magazzini e locali di deposito (C/2) siti in Comune di Città di Castello, Fraz. Piosina, censito al N.C.E.U. al Fg. 83 part. 682 sub. 3.

Fabbricato sito in Comune di Città di Castello, Fraz. Piosina, censito al N.C.E.U. Fg. 83 part. 683.

Ente Urbano, in Comune di Città di Castello, censito al N.C.T. al Fg. 83 part. 682, 683, 684.

Terreno sito in Comune di Città di Castello, censito al N.C.T. al Fg. 83 part. 24, 26, 28, 40, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 69, 70, 77, 76, 174, 200, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 313, 314, 316, 319, 321, 322, 330, 678, 679, 685, 686, 687, 688, 689, 690.

Terreno sito in Comune di Città di Castello, censito al N.C.T. al Fg. 84 part. 62, 185, 186, 188.

I beni costituiscono una azienda agricola sita in Comune di Città di Castello, Loc. Piosina, Voc. Spinara, di superficie complessiva di Ha 17,8189. L'azienda ricade su un'area pianeggiante ad indirizzo prevalentemente agricolo che dista pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune e risulta facilmente raggiungibile percorrendo la S.R. 221 fino a raggiungere la frazione di Piosina. L'azienda si compone di terreni agricoli e compendio immobiliare composto da fabbricato principale destinato ad agriturismo, n. 2 annessi adibiti a magazzino e fabbricato diruto, in passato utilizzato come essiccatoio del tabacco, come di seguito descritti:

Agriturismo (Fg. 83 part. 682 sub. 1): l'immobile in oggetto, realizzato con struttura portante mista in pietra e laterizio e tetto a capanna con manto di copertura in coppi, si eleva su due piani fuori terra collegati mediante scala esterna in muratura. Le facciate del fabbricato sono in parte

intonacate ed in parte in pietra a faccia vista. Il piano terra si presenta in fase di ristrutturazione e si compone di locali che da progetto risultano destinati a cucina, dispensa, n. 2 sale da pranzo, spogliatoio con bagno, cantina, sala degustazione, ripostiglio, n. 2 bagni, centrale termica, sviluppandosi per una superficie complessiva pari a mq. 249 circa, compresa la struttura portante e di tamponatura, oltre ad un piccolo disimpegno sottostante la loggia esterna del piano primo ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala di complessivi mq. 4,80 circa. Al completamento dei lavori di ristrutturazione mancano la realizzazione dei massetti, la pavimentazione, i tinteggi, gli infissi interni, il completamento degli impianti. Il piano secondo, completamente ristrutturato e raggiungibile mediante scala esterna in muratura che immette su loggia coperta, si compone di una porzione destinata ad agriturismo costituita da hall, sala tv, n. 5 camere con bagno, ripostiglio e corridoio, oltre alla rimanente superficie ad uso esclusivo della proprietà, formata da camera, cucina, bagno e disimpegno; il tutto per una superficie complessiva lorda pari a mq. 249 circa, oltre alla scala esterna con loggia che misurano mq. 11 circa. La porta di ingresso è realizzata a doppia anta a battente in legno e vetro, le porte interne sono in legno come pure gli infissi esterni, muniti di sportelloni interni in legno. I pavimenti sono realizzati in cotto ed i rivestimenti dei bagni in piastrelle monocottura. Il piano primo, di analoga superficie, risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, tensione 220 v, di tipo tradizionale; telefonico, sottotraccia di tipo tradizionale; televisivo (antenna digitale); idrico, non allacciato alla rete pubblica; termico, autonomo, alimentato da caldaia a metano con diffusori di calore a parete in moduli di ghisa; fognario, mediante rete di smaltimento con fossa settica tipo Imhoff, a dispersione, non collegata alla pubblica fognatura. Buono risulta lo stato di manutenzione/conservazione. L'edificio insiste su corte di pertinenza (Part. 682 sub. 4) di superficie pari a catastali mq. 2.730 (lordo sedimi) che risulta priva di recinzione ed adiacente alla corte dell'ex essiccatoio (Part. 683) che misura catastali mq. 901 (lordo sedime) ed alla Part. 684 classificata come Ente Urbano di catastali mq. 779. Dette superfici, allo stato attuale, formano un'unica area scoperta destinata in parte a corsie carrabili e spazi di manovra ed in parte a superficie coltivata.

Magazzini (Fg. 83 Part. 682 sub. 2 e 3): trattasi di due annessi al fabbricato principale, posti in prossimità del lato nord di quest'ultimo ed insistenti sulla medesima corte di pertinenza (sub. 4) come di seguito descritti: - il sub. 2 destinato a magazzino e rimessa attrezzi è realizzato in muratura con tetto a capanna e manto di copertura in coppi e si sviluppa per una superficie complessiva pari a mq. 35 circa, compresa la struttura portante e di tamponatura. Non ottimale appare lo stato di conservazione/manutenzione. – Il sub. 3, in origine destinato a ricovero di animali da bassa corte, attualmente è in fase di ristrutturazione. Il manufatto presenta struttura portante in muratura e tetto a capanna con manto di copertura in coppi per complessivi mq. 76 lordi circa.

Ex essiccatoio tabacco (Fg. 83 part. 683): trattasi di fabbricato realizzato in muratura, in passato destinato ad essiccatoio del tabacco e rimessa attrezzi ed attualmente in stato di abbandono. L'edificio misura, come da progetti reperiti in Comune, circa 140 mq. e gode di una corte di pertinenza che si sviluppa per catastali mq. 901 (lordo sedime) posta in adiacenza alla corte del fabbricato principale.

Terreni agricoli: i terreni agricoli, di superficie catastale pari ad Ha 17,3779, risultano interamente investiti a seminativo irriguo, fatta eccezione per modeste porzioni di superficie occupate da strade, tare ed incolti. I terreni medesimi disposti su più corti di forma irregolare, separati da strade vicinali, presentano un buon grado di fertilità, adeguata struttura e composizione chimica-agraria, le sistemazioni agrarie risultano ordinatamente praticate in relazione alla natura dei suoli. L'azienda

risulta lambita a nord dal fiume Tevere ed a sud-ovest dal torrente Cerfone. L'effettivo uso del suolo, ovvero le destinazioni colturali e le relative superfici, determinate dallo scrivente mediante GIS-territoriale e successivo riscontro diretto in campo, vengono di seguito riportate: -seminativo irriguo Ha 16,9920 -strade, tare ad incolti Ha 0,3859. Confini: gli immobili oggetto di stima confinano, nel loro complesso, con strada vicinale su più lati e con beni -OMISSIS-, salvo altri (cfr. rogito Notaio Schettino Rep. n. 9131 del 14.05.2010). Gravami non eliminabili dalla procedura: -R.P. n. 8651 del 03.05.2006 – COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO (servitù di posa in opera) a rogito Notaio Luigi Schettino Rep. 6434 del 04.04.2006 a favore della Regione dell'Umbria e contro Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare – ISMEA, -OMISSIS- e -OMISSIS- per la costituzione di servitù di posa in opera di “opere idrauliche di raccordo e connessione delle esistenti reti di distribuzione comprensoriali con le condotte di adduzione primarie dal bacino Montedoglio” (la servitù si intende costituita in ordine all'attuale posizione della condotta, per una larghezza di metri lineari cinque a cavallo della condotta medesima). -R.P. n. 8654 del 03.05.2006 – COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO (Servitù di posa in opera) a rogito Notaio Luigi Schettino Rep. 6434 del 04.04.2006 a favore della Regione dell'Umbria e contro -OMISSIS- per la costituzione di servitù di posa in opera di “opere idrauliche di raccordo e connessione delle esistenti reti di distribuzione comprensoriali con le condotte di adduzione primarie dal bacino di Montedoglio” (la servitù si intende costituita in ordine all'attuale posizione della condotta, per una larghezza di metri lineari cinque a cavallo della condotta medesima). Regolarità urbanistica e/o catastale: i fabbricati oggetto di stima, a seguito dei sopralluoghi e degli accessi effettuati, risultano sostanzialmente conformi, nella loro consistenza attuale, alle planimetrie catastali ed agli elaborati progettuali reperiti presso il Comune di Città di Castello. Come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 7/2/2017, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in oggetto a seguito della Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente – Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 04/04/2016 sono le seguenti: zona destinata in parte ad area agricola (Art. 105), in parte aree di particolare interesse agricolo (Art. 105), in parte fiume Tevere e relativa vegetazione ripariale (Art. 99), in parte reticolo idrografico ed annessa vegetazione ripariale (Art. 100), in parte edifici sparsi (Art. 114). Tutela dei beni culturali, di interesse archeologico, paesaggistico e ambientale: in parte aree di interesse archeologico; aree interessate dal fenomeno della centuriazione documentale dal Liber Colonarium dalle fonti scritte; zone in parte a fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. C); zona di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale ed ambiti di tutela dei corsi d'acqua (Art. 39 comma 4 Normativa di attuazione PTCP). Valori e vincoli paesaggistico-ambientali: in parte siti di interesse comunitario (S.I.C.). Zooning geologico tecnico: in minima parte presenza di “Area ad alta pericolosità e alto rischio geologico, idrogeologico ed idraulico” – Vulnerabilità degli acquiferi da elevata ad estremamente elevata; presenza di “Area ad alta pericolosità ed alto rischio geologico, idrogeologico ed idraulico” (Area esondabile ricadente in fascia A); presenza di “Aree con acquiferi a vulnerabilità accertata (Art. 107 L.R. 1/2015)” – Vulnerabilità estremamente elevata ed elevata; presenza di “Rischio idraulico” – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale: Rischio reticolo principale e secondario” – Rischio R2; fasce idrauliche corsi d'acqua – Fascia A elaborazione Università di Perugia; fasce idrauliche corsi d'acqua – Fascia B elaborazione Università di Perugia; fasce idrauliche corsi d'acqua – Fascia B PAI Tevere; in

parte fasce idrauliche corsi d'acqua – Fascia C PAI Tevere. Vincoli generali: per le zone agricole (zona “E”) le disposizioni degli artt. 90-91 L.R. del 21/01/2015 prevalgono su quelle degli elementi urbanistici generali vigenti sopraindicate, ove queste non prevedano indici di densità edilizia e altezze più restrittive. L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74. Stato di occupazione dell'immobile: come attestato dal Certificato Contestuale di Famiglia e Residenza acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Città di Castello, al civico 36 di Voc. Spinara – Loc. Piosina risulta residente la Sig.ra -OMISSIS-. Gli annessi all'edificio principale al momento del sopralluogo risultavano liberi e nella piena disponibilità della debitrice eseguita. L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione o comodato in riferimento agli immobili oggetto di stima, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito positivo con i seguenti risultati: contratto di comodato del 24/04/2001 registrato a Città di Castello il 28/04/2001 al n. 1138 stipulato tra -OMISSIS- (comodante) e -OMISSIS- (comodatario) relativo ai terreni agricoli e fabbricati rurali distinti al N.C.T. al Fg. 83 Part. 43/p, 59, 61, 62, 63/p, 64/p, 65, 69/p, 70, 77/p, 305/p, 321 e 322.

Prezzo base: € 1.047.000,00

Offerta minima: € 785.250,00 pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo in caso di gara: € 15.000,00

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Ing. Mugianesi che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astalegale.net.

TUTTE le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12** del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, perché già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni.

3) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

- 4) Tutte le altre spese ad eccezione di quelle di cui al punto precedente sono a poste a carico dell'aggiudicatario.
- 5) In caso di occupazione degli immobili e qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla loro liberazione, ove siano occupati dal debitore o dal terzo senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- 6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 7) Tutte le attività, che a norma dell'artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
- 8) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega e al presente Avviso, sul sito internet della società designata alla pubblicità on-line.
- 9) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- 10) Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando il professionista delegato o accedendo al sito internet www.astalegale.net.
- 11) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

1. FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

A) CONTENUTO OFFERTE

I soggetti intenzionati a partecipare all'asta, ad eccezione del debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge, devono presentare personalmente o tramite procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. la loro offerta **entro e non oltre le ore 12** del giorno antecedente la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

Se l'offerente è persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità del coniuge.

Se l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Se l'offerente è persona giuridica l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

Se l'offerta è formulata da più offerenti, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè il delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunaleperugia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente per la procedura IBAN **IT 43 K 01030 21100 0000 00414486** (conto corrente intestato al gestore della vendita se non indicato altro conto corrente dal referente della procedura),

CAUSALE: "Tribunale di Perugia E.I 145/2013 - lotto unico - versamento cauzione".

Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata alla offerta.

La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione;

in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.

All'offerta devono essere allegati: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, ovvero se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest'ultimo; se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

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.

L'offerta dovrà indicare: l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando (servizio fornito dal gestore della vendita telematica www.gorealbid.it) e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, **entro e non oltre le ore 12.00** del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gorealbid.it. Tale offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta unitamente alla documentazione attestante

l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo assistenza@gobid.it oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 0737/786344.

IN OGNI CASO

L'offerta presentata:

- a. deve intendersi quale **offerta irrevocabile d'acquisto**, pertanto, una volta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riservato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.
- b. Sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso.
- c. Sarà considerata **inefficace**, se perverrà oltre il termine di presentazione, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cauzione non risulterà accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

La cauzione versata:

- a. Sarà trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento;
- b. Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario
- c. Sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da parte del professionista o del gestore della vendita.

2. SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

A. APERTURA DELLE BUSTE e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **5 novembre 2019 alle ore 15** presso il suo studio in Perugia Via Danzetta 14, il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'esame delle offerte, utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito www.gorealbid.it mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

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'asta.

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. L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI

Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come segue.

In presenza di un'unica offerta

Se l'offerta è per un importo superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta nei limiti di un quarto il professionista delegato opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia 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.
- 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.

In presenza di più offerte valide

Il professionista procederà ad avviare la gara, che si svolgerà con modalità asincrona che avrà durata di 72 ore **dal giorno 5/11/2019 ore 15:00 al giorno 7/11/2019 ore 15:00** (salvo eventuali decisioni assunte dal referente della procedura durante le operazioni di vendita), ponendo l'offerta più alta come base d'asta. Se non può individuarsi una migliore offerta in base all'entità del prezzo, il professionista delegato tiene conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso a pena di efficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento fino ad un massimo di nove prolungamenti.

Il professionista delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita secondo le disposizioni riportate al punto C.

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.

C. AGGIUDICAZIONE

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa e il lotto aggiudicato all'offerente che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

In assenza di adesione alla gara il bene sarà aggiudicato a favore di chi avrà effettuato un'offerta pari al prezzo base d'asta.

Se l'offerta più alta è 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 migliore offerente.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal professionista; in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario.

Il verbale è poi trasmesso all'utente aggiudicatario telematico. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.

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

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e delle spese relative alla vendita nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi e soprattutto l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato, a meno che sia stato previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di 120 gg. dalla aggiudicazione, il Professionista Delegato restituirà gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Lo stesso avverrà nell'ipotesi in cui, autorizzato il pagamento rateale, l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine.

Qualora il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore 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.

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

Studio Legale
Avv. Barbara Tiberi
Via Danzetta 14 – Perugia
Tel. 075.5722145

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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Della vendita sarà data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ex artt. 490, co. 1° e 631-bis c.p.c.
- pubblicazione sul sito astalegale.net quale gestore della pubblicità in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16.

Perugia, 20/06/2019

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Barbara Tiberi