Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

Ecc.mo Tribunale Civile di Perugia
- Sez. Esecuzioni Immobiliari –

* * * * *

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 - R.G.E. n. 82/2021
c/ ...omissis...
Promossa da Cribis Credit Management S.r.l. (per Bolina Spv Srl) + 1
G.E. Dott.ssa Sara Fioroni

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Dott.ssa Ylenia Mearelli, CF: MRL YLN 88R41 D786G, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia ex art. 591 bis c.p.c. con Provvedimento emesso in data 19/03/2019 nel procedimento esecutivo **n. 82/2021 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 marzo 2027 alle ore 9:00,** presso il proprio studio sito in Città di Castello (PG), Via dei Lecci n. 5, procederà alla **1° vendita telematica asincrona ex art. 24 D.M. 32/2015 tramite la piattaforma www.doauction.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nell'Elaborato Peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita (depositata agli atti della procedura) a firma dell'esperto **Dr. Andrea Ruta**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione di stima corredata di documentazione fotografica, Ordinanza di Vendita e il presente Avviso di vendita sono consultabili sui siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp/ e www.astalegale.net.

******

Individuazione degli IMMOBILI in vendita, suddivisione in LOTTI e della relativa "Base di Offerta".

LOTTO UNICO **-** Diritti di piena proprietà (1/1) esclusiva spettanti a … omissis... per l'intera quota su porzione di fabbricato di maggior consistenza adibito a locale commerciale con ingresso indipendente, sviluppato su un unico livello (piano terra), ubicato in comune di Perugia, Strada del Piano numero 6F

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al N.C.E.U del Comune di Montone:

- Foglio. 289, particella 336, sub 14, categoria C/1, classe 3, cons. 65 mq, R.C. € 594,18;

Situazione urbanistica e catastale: L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967. Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata richiesta successivamente concessione in sanatoria al Comune di Perugia in data 2/10/1986 protocollo numero 11.181. Nonostante la richiesta di accesso agli atti avanzata dal C.T.U. presso il Comune di Perugia, non è stato tuttavia possibile prendere visione ed eventualmente estrarre copia della suddetta documentazione, in quanto l'amministrazione comunale non ha dato risposta.

Disponibilità del bene: Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione attualmente risultano utilizzate dall'esecutato.
Oneri condominiali: L'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte di un edificio di maggior

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

consistenza, costituito da più unità immobiliari, ma presente ingresso indipendente dall'esterno dell'edificio. Risultano oneri condominiali di natura straordinaria condominiali sisma bonus 65% da recuperare in 10 anni approvati con assemblea straordinaria del 9 dicembre 2024.

Prezzo base: € 43.000,00 (Euro cento quarantatremila/00)
Prezzo ribassato rispetto al Valore di perizia pari ad € 163.000,00 (Euro cento sessantatremila/00),
Offerta minima: € 32.250,00 (Euro trentaduemila duecento cinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro tmille/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

******

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'at. 570 e ss.c.p.c., alle seguenti condizioni:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.doauction.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E., e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile. Detti oneri e spese dovranno essere anticipati dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo, nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve, e nell'importo presumibile su conteggio che sarà effettuato e comunicato in tempo utile dal delegato alla vendita.

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.

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 L. n. 90/2013) e del certificato di agibilità.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.

Qualora l'immobile o parte di esso presenti violazioni nella normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28/2/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto stipulato dal debitore esecutato, accollandosi cosi in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.

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.

Qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 (esecuzione per credito fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo con le modalità ivi stabilite. Entro 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Si avverte, altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di terzo – istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e oneri, ivi comprese le eventuali spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

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 dal Professionista delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di vendita.

******

Prenotazione VISITA IMMOBILE.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
Maggiori informazioni presso il Custode, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - DISTRETTO CORTE DI APPELLO DI PERUGIA, Via A. Biagini 5, 06134 - Ponte Felcino (PG) - P.IVA 00198770547 - Tel. 075/5913525 – Email: ivg@ivgumbria.com - PEC:istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it

******

Termini e Modalità di presentazione delle OFFERTE TELEMATICHE, Versamento CAUZIONE, espletamento GARA e Versamento del SALDO PREZZO da parte dell'aggiudicatario

1. Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" (al seguente link: *http://pst.giustizia.it/PST/it/ps_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003*).
2. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Gruppo Edicom S.p.a. ai seguenti recapiti: numero: 0415369911, email: info.venezia@edicomspa.it.
3. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (*http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp*).
4. ***Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.***
   L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
   L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
   In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

5. **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere**:
   - il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico, e-mail, pec, stato civile; 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
     Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante;
     - se l'offerente è coniugato deve essere indicato il regime patrimoniale prescelto ed in caso di in comunione legale di beni dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
     - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
     - se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
   - 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;
   - l'indicazione del referente della procedura;
   - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
   - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (*non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicata nella scheda del bene*);
   - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
   - l'importo versato a titolo di cauzione;
   - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
   - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
   - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
   - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
   - è ammessa la partecipazione tramite il procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
   - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
   - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
6. **All'offerta dovranno essere allegati:**

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità, se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore delle vendite (come di seguito specificato) dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- laddove l'offerente sia in possesso del relativi requisiti di legge, la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") in bollo da euro 16,00 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 D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese aggiornato non più di 10 giorni) da cui risultino la costituzione ed i poteri dell'offrente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

7. **La partecipazione alla vendita implica:**
   - *la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;*
   - *l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;*
   - *la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.*
8. L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
9. L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** *esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso Banca Stella, intestato al gestore della vendita telematica* "GRUPPO EDICOM S.P.A.", IBAN IT90E0326804607052737800862, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

   Il bonifico, con causale "Cauzione Proc. Esecutiva n. 82/2021 R.G.E. – Trib. Di PG - lotto unico - Professionista Delegato Dott.ssa Ylenia Mearelli", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

10. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge di € 16,00 ed al netto degli eventuali oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
11. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
12. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Il professionista delegato, referente della procedura, provvederà a verificare la regolarità delle offerte e a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nei punti precedenti.
13. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale http://www.doauction.it/. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
14. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che *anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.*
15. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base dell'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.
16. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:
    - qualora specifiche circostanze consentono di ritenere che ricorra una serie di 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.
17. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
    - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
    - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

18. Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
19. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
20. ***La gara avrà la durata di 72 (settantadue) ore a partire dal suo inizio con proroga alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora al suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi*.**
    Durante il periodo della gara, ogni partecipante, potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.
    Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 9 (nove) prolungamenti e, quindi, per un totale di ulteriori 90 minuti.**
21. *Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale contenente le prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32 e sottoscritto esclusivamente dal Professionista Delegato*. La deliberazione 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 cosi luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito. Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.
22. Nel caso di mancata volontà di ogni offerenti ammesso a partecipare alla gara di aderirvi (mancanza di offerte in aumento in fase di gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
    - maggior importo del prezzo offerto;
    - a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
    - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
23. 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.
24. *Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.*
25. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e di € 16,00 per la marca da bollo se versate telematicamente.
26. In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà depositare in un'unica soluzione, *mediante bonifico bancario,* il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), secondo le seguenti modalità:

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

a) *mediante bonifico bancario* direttamente all'istituto che ha concesso il credito fondiario, la somma che dovrà essere quantificata dal creditore fondiario che ha avanzato richiesta ex art. 41 T.U.B. entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione. Il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine di 15 giorni successivi alla comunicazione della quantificazione del credito da parte del creditore fondiario e comunque entro 30 giorni dalla aggiudicazione.
b) l'eventuale residuo verrà comunicato successivamento dal Delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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.

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 (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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.

27. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli oneri tributari e compenso del professionista a carico dell'aggiudicatario, come determinati e comunicati dal delegato, nei modi e nei termini indicati, cosi come mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. – il delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione, i quale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura (a titolo di multa), mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (diritto al maggior danno).
28. 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 (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
29. 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.

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

30. 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.
31. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
32. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2018 R.G.E. – Trib. Di PG* -"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
33. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
    Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando l'eventuale differenza (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito al professionista delegato, entro i 10 giorni successivi al pagamento.

******

34. La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal G.E.:

Dott.ssa YLENIA MEARELLI - Dottore Commercialista

Via dei Lecci, 5 – 06012 Città di Castello (PG)

Partita Iva: 03656840547 / Codice Fiscale: MRL YLN 88R41 D786 G

Tel. *338/3953782* / e-mail: yleniamearelli@gmail.com / pec: yleniamearelli@pec.it

- entro 90 giorni prima della data fissata per la vendita ex art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. (https://pvp.giustizia.it/pvp/);
- sui siti di pubblicità gestiti dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet http://www.doauction.it/;

35. Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.
36. Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo indicazione del Garante per la protezione dei dati personali - - "Pubblicità dei dati di debitori nell'esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25/2/2008 e successive modifiche.
37. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Città di Castello, lì 2 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Ylenia Mearelli