

Tribunale di Napoli
Liquidazione Giudiziale n. 23/2024 RG

Giudice Delegato: Dott. SAVARESE Eduardo
Curatore: Avv. AVINO Manuela

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili di seguito indicati e

premesse che

- il Tribunale di Napoli con provvedimento del 01/03/2024 ha dichiarato la liquidazione giudiziale n. 23/2024 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno 27/02/2025 alle ore 12:00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita 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.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA
"BASE DI OFFERTA".**

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione categoria A/2, sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), frazione Panicarola, **via Trasimeno n. 268**, posto al piano piano terra - oltreché su box-auto al piano seminterrato, l'appartamento è composto da n° 3,5 vani.

L'immobile si compone di: ingresso - living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un bagno. Sono parti integranti del cespite "de quo" due aree esterne di pertinenza (anteriore e posteriore p.lle 1394 e 1393) di cui una piccola parte destinata a giardino.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Castiglione del Lago:

- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 13, e p.lle 1393 e 1394 graffate, piano T, categoria A/2, cl. 4, vani 3,5, superficie catastale totale 74 mq r.c. € 271,14, (appartamento);**
- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 4, piano S1, categoria C/6, cl. 6, cons. 29 mq, superficie catastale totale 33 mq, r.c. € 50,92, (box-auto al piano seminterrato)**

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con p.lla 1396, sub 14 e p.lla 1391;
- Sud-ovest con vialetto comune di accesso (p.lla 1387);
- Nord-ovest con p.lla 1390 e sub 12
- s.a.

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 5;
- Nord-ovest con sub 3
- s.a

Disponibilità del bene: *libero*

Situazione urbanistica e catastale:

Da indagini esperite presso l'Edilizia Privata del Comune di Castiglione del Lago nonché dalla lettura dei titoli di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina è stato edificato in virtù di:

- permesso di costruire n. 27/28 rilasciato in data 11.03.2008, prot. 9664 per i lavori di demolizione e costruzione fabbricato plurifamiliare civile abitazione in località Panicarola, via Trasimeno.
- variante al Permesso di costruire in sanatoria n. 27/08;
- permesso di costruire n. 177/09, rilasciato in data 21.08.2009 per regolarizzazione di accesso esistente;
- attestato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago il 10.05.2011.

L'esperto segnala: *"Per ciò che concerne i boxes auto (subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10), oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato direttamente con l'elaborato planimetrico riassuntivo relativo al piano seminterrato. Dal confronto si sono rilevate difformità relativamente all'altezza interna, viene indicato nelle planimetrie catastali m.l. 2.40 in luogo dei m.l. 2.21 rilevati in loco, nonché diversa posizione della pilastrature interna."*

Ed ancora: *"Per ciò che concerne gli appartamenti (subb. 13-14-15), siti al piano terra, oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato con l'elaborato planimetrico riassuntivo, dal cui confronto si sono rilevati: impercettibili spostamenti delle tramezzature interne, lievi difformità relativamente all'area di pertinenza di accesso, traslazione del cancelletto d'ingresso, lieve variazione prospettica, traslazione dei vani"*

finestra, incremento della larghezza del vano balcone nel sub 14 e diversa dislocazione del giardino nell'area di accesso delle unità a piano terra."

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: euro 81.000,00

Offerta minima: euro 60.750,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione categoria A/2, sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), frazione Panicarola, **via Trasimeno n. 268**, posto al piano piano terra - oltreché su box-auto al piano seminterrato, l'appartamento è composto da n° 3,5 vani.

L'immobile si compone di: ingresso - living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un bagno. Sono parti integranti del cespite "de quo" due aree esterne di pertinenza (anteriore e posteriore p.lle 1396 e 1391) di cui una piccola parte destinata a giardino.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Castiglione del Lago:

- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 14, e p.lle 1391 e 1396 graffate, piano T, categoria A/2, cl. 4, vani 3,5, superficie catastale totale 75 mq r.c. € 271,14, (appartamento);**
- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 5, piano S1, categoria C/6, cl. 6, cons. 32 mq, superficie catastale totale 36 mq, r.c. € 56,19, (box-auto al piano seminterrato)**

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con p.lla 1395, sub 15 e p.lla 1392;
- Sud-ovest con vialetto comune di accesso;

- Nord-ovest con p.lla 1394, sub 13 e p.lla 1393
- s.a.

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 6;
- Nord-ovest con sub 4
- s.a

Disponibilità del bene: *occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 12.4.2021 (opponibile alla procedura), della durata di anni 4+4 con decorrenza dall'1.5.2021, al canone annuo di euro 2.400,00; è stato autorizzato il recesso della curatela ai sensi dell'art. 185, comma 2, C.C.I.I.; il recesso avrà effetto alla data dell'1.3.2028.*

Situazione urbanistica e catastale:

Da indagini esperite presso l'Edilizia Privata del Comune di Castiglione del Lago nonché dalla lettura dei titoli di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina è stato edificato in virtù di:

- permesso di costruire n. 27/28 rilasciato in data 11.03.2008, prot. 9664 per i lavori di demolizione e costruzione fabbricato plurifamiliare civile abitazione in località Panicarola, via Trasimeno.
- variante al Permesso di costruire in sanatoria n. 27/08;
- permesso di costruire n. 177/09, rilasciato in data 21.08.2009 per regolarizzazione di accesso esistente;
- attestato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago il 10.05.2011.

L'esperto segnala: *"Per ciò che concerne i boxes auto (subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10), oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato direttamente con l'elaborato planimetrico riassuntivo relativo al piano seminterrato. Dal confronto si sono rilevate difformità relativamente all'altezza interna, viene indicato nelle planimetrie catastali m.l. 2.40 in luogo dei m.l. 2.21 rilevati in loco, nonché diversa posizione della pilastrature interna."*

Ed ancora: *"Per ciò che concerne gli appartamenti (subb. 13-14-15), siti al piano terra, oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato con l'elaborato planimetrico riassuntivo, dal cui confronto si sono rilevati: impercettibili spostamenti delle tramezzature interne, lievi difformità relativamente all'area di pertinenza di accesso, traslazione del cancelletto d'ingresso, lieve variazione prospettica, traslazione dei vani finestra, incremento della larghezza del vano balcone nel sub 14 e diversa dislocazione del giardino nell'area di accesso delle unità a piano terra."*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: euro 81.000,00

Offerta minima: euro 60.750,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione categoria A/2, sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), frazione Panicarola, **via Trasimeno n. 268**, posto al piano piano terra - oltreché su box-auto al piano seminterrato, l'appartamento è composto da n° 3,5 vani.

L'immobile si compone di: ingresso - living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un bagno. Sono parti integranti del cespite "de quo" due aree esterne di pertinenza (anteriore e posteriore p.lle 1392 e 1395) di cui una piccola parte destinata a giardino.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Castiglione del Lago:

- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 15, e p.lle 1392 e 1395 graffate, piano T, categoria A/2, cl. 4, vani 3,5, superficie catastale totale 74 mq r.c. € 271,14, (appartamento);**
- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 6, piano S1, categoria C/6, cl. 6, cons. 28 mq, superficie catastale totale 32 mq, r.c. € 49,17, (box-auto al piano seminterrato)**

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con sub sub 19 della p.lla e p.lla 1388 sub 1;
- Sud-ovest con vialetto comune di accesso;
- Nord-ovest con sub 14 e p.lle 1396 e 1391;
- s.a.

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 7;
- Nord-ovest con sub 5;
- s.a

Disponibilità del bene: in data 26.11.2024 è stata emessa ordinanza di convalida dello sfratto per morosità; la curatela è stata autorizzata a notificare l'atto di precetto e a dare corso ad azione esecutiva per il rilascio degli immobili.

Situazione urbanistica e catastale:

Da indagini esperite presso l'Edilizia Privata del Comune di Castiglione del Lago nonché dalla lettura dei titoli di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina è stato edificato in virtù di:

- permesso di costruire n. 27/28 rilasciato in data 11.03.2008, prot. 9664 per i lavori di demolizione e costruzione fabbricato plurifamiliare civile abitazione in località Panicarola, via Trasimeno.
- variante al Permesso di costruire in sanatoria n. 27/08;
- permesso di costruire n. 177/09, rilasciato in data 21.08.2009 per regolarizzazione di accesso esistente;
- attestato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago il 10.05.2011.

L'esperto segnala: *"Per ciò che concerne i boxes auto (subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10), oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato direttamente con l'elaborato planimetrico riassuntivo relativo al piano seminterrato. Dal confronto si sono rilevate difformità relativamente all'altezza interna, viene indicato nelle planimetrie catastali m.l. 2.40 in luogo dei m.l. 2.21 rilevati in loco, nonché diversa posizione della pilastrature interna."*

Ed ancora: *"Per ciò che concerne gli appartamenti (subb. 13-14-15), siti al piano terra, oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato con l'elaborato planimetrico riassuntivo, dal cui confronto si sono rilevati: impercettibili spostamenti delle tramezzature interne, lievi difformità relativamente all'area di pertinenza di accesso, traslazione del cancelletto d'ingresso, lieve variazione prospettica, traslazione dei vani finestra, incremento della larghezza del vano balcone nel sub 14 e diversa dislocazione del giardino nell'area di accesso delle unità a piano terra."*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: euro 78.000,00

Offerta minima: euro 58.500,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita

dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione categoria A/2, sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), frazione Panicarola, **via Trasimeno n. 268**, posto al piano piano primo - oltreché su box-auto al piano seminterrato, l'appartamento è composto da n° 4 vani.

L'immobile si compone di: ingresso - living con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Sono parti integranti del cespite "de quo" due balconi prospicienti, rispettivamente, il vialetto di accesso e l'area posteriore.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Castiglione del Lago:

- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 17, piano 1°, categoria A/2, cl. 4, vani 4, superficie catastale totale 84 mq r.c. € 309,87, (appartamento);**
- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 8, piano S1, categoria C/6, cl. 6, cons. 32 mq, superficie catastale totale 36 mq, r.c. € 56,19, (box-auto al piano seminterrato)**

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con sub 18, pianerottolo di accesso, vano scala e vialetto di accesso;
- Sud-ovest con vialetto comune di accesso;
- Nord-est con area posteriore adiacente la p.lla 248;
- s.a.

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 9, pianerottolo di accesso e vano scala;
- Nord-ovest con sub 7;
- s.a.

Disponibilità del bene occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 23.6.2022 (opponibile alla procedura), della durata di anni 4+4 con decorrenza dall'1.6.2022, al canone annuo di euro 3.960,00; è stato autorizzato il recesso della curatela ai sensi dell'art. 185, comma 2, C.C.I.I.; il recesso avrà effetto alla data dell'1.3.2028.

Situazione urbanistica e catastale:

Da indagini esperite presso l'Edilizia Privata del Comune di Castiglione del Lago nonché dalla lettura dei titoli di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina è stato edificato in virtù di:

- permesso di costruire n. 27/28 rilasciato in data 11.03.2008, prot. 9664 per i lavori di demolizione e costruzione fabbricato plurifamiliare civile abitazione in località Panicarola, via Trasimeno.
- variante al Permesso di costruire in sanatoria n. 27/08;
- permesso di costruire n. 177/09, rilasciato in data 21.08.2009 per regolarizzazione di accesso esistente;
- attestato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago il 10.05.2011.

L'esperto segnala: "Per ciò che concerne i boxes auto (subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10), oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato direttamente con l'elaborato planimetrico riassuntivo relativo al piano seminterrato. Dal confronto si sono rilevate difformità relativamente all'altezza interna, viene indicato nelle planimetrie catastali m.l. 2.40 in luogo dei m.l. 2.21 rilevati in loco, nonché diversa posizione della pilastrature interna."

Ed ancora: "Per ciò che concerne gli appartamenti (subb. 17-18), siti al piano primo, il raffronto è stato effettuato con l'elaborato planimetrico riassuntivo, dal cui confronto si sono rilevate lievissime difformità relativamente alla diversa dislocazione degli spazi interni e all'altezza interna sia minima (2.40 in luogo dei 2.65 rappresentati) che massima (3.90 in luogo dei 2.70 rilevati in loco)."

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: euro 92.000,00

Offerta minima: euro 69.000,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione categoria A/2, sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), frazione Panicarola, **via Trasimeno n. 268**, posto al piano piano primo - oltreché su box-auto al piano seminterrato, l'appartamento è composto da n° 3 vani.

L'immobile si compone di: ingresso - living con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno. Sono parti integranti del cespite "de quo" due balconi prospicienti, rispettivamente, il vialetto di accesso e l'area posteriore.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia - Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Castiglione del Lago:

- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 18, piano 1°, categoria A/2, cl. 4, vani 3, superficie catastale totale 56 mq r.c. € 232,41, (appartamento);**
- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 9, piano S1, categoria C/6, cl. 6, cons. 35 mq, superficie catastale totale 41 mq, r.c. € 61,46, (box-auto al piano seminterrato)**

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-ovest con sub 17 della p.lla 389, pianerottolo di accesso, vano scala e vialetto di accesso;
- Sud-ovest con vialetto comune di accesso;
- Nord-est con area posteriore adiacente la p.lla 248.;
- s.a.

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 10,
- Nord-ovest con sub 8, pianerottolo di accesso e vano scala;
- s.a

Disponibilità del bene occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 31.7.2023 (opponibile alla procedura), della durata di anni 4+4 con decorrenza dall'1.8.2023, al canone annuo di euro 3.600,00; è stato autorizzato il recesso della curatela ai sensi dell'art. 185, comma 2, C.C.I.L.; il recesso avrà effetto alla data dell'1.3.2028.

Situazione urbanistica e catastale:

Da indagini esperite presso l'Edilizia Privata del Comune di Castiglione del Lago nonché dalla lettura dei titoli di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina è stato edificato in virtù di:

- permesso di costruire n. 27/28 rilasciato in data 11.03.2008, prot. 9664 per i lavori di demolizione e costruzione fabbricato plurifamiliare civile abitazione in località Panicarola, via Trasimeno.
- variante al Permesso di costruire in sanatoria n. 27/08;
- permesso di costruire n. 177/09, rilasciato in data 21.08.2009 per regolarizzazione di accesso esistente;
- attestato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago il 10.05.2011.

L'esperto segnala: "Per ciò che concerne i boxes auto (subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10), oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato direttamente con l'elaborato planimetrico riassuntivo relativo al piano seminterrato. Dal confronto si sono rilevate difformità relativamente all'altezza interna, viene indicato nelle planimetrie catastali m.l. 2.40 in luogo dei m.l. 2.21 rilevati in loco, nonché diversa posizione della pilastrature interna."

Ed ancora: "Per ciò che concerne gli appartamenti (subb. 17-18), siti al piano primo, il raffronto è stato effettuato con l'elaborato planimetrico riassuntivo, dal cui confronto si sono rilevate lievissime difformità relativamente alla diversa dislocazione degli spazi interni e all'altezza interna sia minima (2.40 in luogo dei 2.65 rappresentati) che massima (3.90 in luogo dei 2.70 rilevati in loco)."

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: euro 67.000,00

Offerta minima: euro 50.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà su box-auto categoria C/6, sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), frazione Panicarola, **via Trasimeno n. 268**, box-auto al piano seminterrato, cons. 35 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Castiglione del Lago:

- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 7, piano S1, categoria C/6, cl. 6, cons. 35 mq, superficie catastale totale 41 mq, r.c. € 61,46, (box-auto al piano seminterrato)**

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 8,
- Nord-ovest con sub 6;
- s.a

Disponibilità del bene libero.

Situazione urbanistica e catastale:

Da indagini esperite presso l'Edilizia Privata del Comune di Castiglione del Lago nonché dalla lettura dei titoli di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina è stato edificato in virtù di:

- permesso di costruire n. 27/28 rilasciato in data 11.03.2008, prot. 9664 per i lavori di demolizione e costruzione fabbricato plurifamiliare civile abitazione in località Panicarola, via Trasimeno.
- variante al Permesso di costruire in sanatoria n. 27/08;
- permesso di costruire n. 177/09, rilasciato in data 21.08.2009 per regolarizzazione di accesso esistente;
- attestato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago il 10.05.2011.

L'esperto segnala: "Per ciò che concerne i boxes auto (subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10), oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato direttamente con l'elaborato planimetrico riassuntivo relativo al piano seminterrato. Dal confronto si sono rilevate difformità relativamente all'altezza interna, viene indicato nelle planimetrie catastali m.l. 2.40 in luogo dei m.l. 2.21 rilevati in loco, nonché diversa posizione della pilastrature interna."

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: euro 11.000,00

Offerta minima: euro 8.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 250,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 7

Diritti di piena proprietà su box-auto categoria C/6, sito nel Comune di Castiglione del Lago (PG), frazione Panicarola, **via Trasimeno n. 268**, box-auto al piano seminterrato, cons. 35 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Perugia – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Castiglione del Lago:

- **al foglio 112, p.lla 1389, sub. 10, piano S1, categoria C/6, cl. 6, cons. 64 mq, superficie catastale totale 70 mq, r.c. € 112,38, (box-auto al piano seminterrato)**

Il box-auto confina a:

- Nord-est con sub 1 (corsia comune di accesso)
- Sud-est con sub 11,
- Nord-ovest con sub 9;
- s.a

Disponibilità del bene libero.

Situazione urbanistica e catastale:

Da indagini esperite presso l'Edilizia Privata del Comune di Castiglione del Lago nonché dalla lettura dei titoli di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina è stato edificato in virtù di:

- permesso di costruire n. 27/28 rilasciato in data 11.03.2008, prot. 9664 per i lavori di demolizione e costruzione fabbricato plurifamiliare civile abitazione in località Panicarola, via Trasimeno.
- variante al Permesso di costruire in sanatoria n. 27/08;
- permesso di costruire n. 177/09, rilasciato in data 21.08.2009 per regolarizzazione di accesso esistente;
- attestato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago il 10.05.2011.

L'esperto segnala: *"Per ciò che concerne i boxes auto (subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10), oggetto della presente disamina, il raffronto è stato effettuato direttamente con l'elaborato planimetrico riassuntivo relativo al piano seminterrato. Dal confronto si sono rilevate difformità relativamente all'altezza interna, viene indicato nelle planimetrie catastali m.l. 2.40 in luogo dei m.l. 2.21 rilevati in loco, nonché diversa posizione della pilastrature interna."*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: euro 32.000,00

Offerta minima: euro 24.000,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 500,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 8

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione categoria A/3, piano terra / primo, sito nel Comune di Montepulciano (SI), località Abbadia, posta ad angolo tra via del Palazzo n.2 e la strada statale SP 326, l'appartamento è composto da n° 3 vani.

Il piano terra si compone di un unico ambiente con bagno.

Il piano primo, raggiungibile dalla scala esterna, si compone di un unico ambiente con bagno e disimpegno.

L'esperto indica: *"I due livelli, originariamente, erano comunicanti, infatti, ancora oggi si intravede il perimetro di un foro praticato nel solaio intermedio, attualmente chiuso da pannellatura in legno."*

È parte integrante dello stesso resede a piano terra che si estende per mq. 45.81

L'esperto segnala: *"che l'area esterna di pertinenza legittima è quella indicata nei titoli di provenienza, rilevata dallo scrivente ausiliario e riportata nella planimetria catastale storica (cfr. ALLEGATO 34) non la sagoma riportata nell'attuale planimetria catastale che è errata."*

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Siena – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Montepulciano:

- **al foglio 47, p.lla 506, piano T/1°, categoria A/3, cl. 3, vani 3, superficie catastale totale 64 mq r.c. € 193,67;**

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord-ovest con l'altra porzione di fabbricato insistente sulla p.lla 353;
- Sud-ovest con via del Palazzo;
- Nord-est con strada statale SP 326.;
- s.a.

Disponibilità del bene occupato in virtù di contratto di locazione ultranovennale ad uso diverso dall'abitazione registrato il 12.2.2024 e trascritto il 13.2.2024 (opponibile alla procedura), con scadenza alla data del 9.2.2033 con proroga tacita per ulteriori sei anni, al canone annuo di euro 1.440,00; è stato autorizzato il recesso della curatela ai sensi dell'art. 185, comma 2, C.C.I.I.; il recesso avrà effetto alla data dell'1.3.2028.

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Il manufatto, oggetto della presente disamina, è un vetusto fabbricato in muratura. Nelle tavole del PRG del 1958 il fabbricato era presente e faceva parte del centro urbano, pertanto ai sensi dell'art.14 del regolamento edilizio vigente del Comune di Montepulciano, si è reso necessario dimostrare l'anteriorità della costruzione, del manufatto "de quo", al 1942.*

Al fine di verificare la legittimità urbanistica del bene è stato necessario acquisire gli atti di compravendita antecedenti a quello con cui lo stesso è pervenuto alla società "XXXXXXXXX".

La ricerca si è estesa fino alla lettura dell'atto di divisione a rogito del Notaio Marri del 21.10.1937, registrato a Montepulciano l'8.11.1937 al n. 209.

Nel titolo di provenienza del '37 si fa riferimento a poderi con case coloniche, annessi, resedi, aie e relativi terreni in parte ad uso agrario e a fattoria.

Nel titolo acquisito, suindicato del 1937, non viene allegata la planimetria dell'immobile, per cui l'unico documento storico, relativo allo stabile in oggetto, resta la planimetria dello stato dei luoghi acclusa all'atto per notar Gioacchino Russo dell'1.03.1958 che è conforme anche alla descrizione dell'immobile riportata nell'atto del '49.

Fu presentata successivamente:

- *DIA prot. 6354 in data 21.05.2008 dalla Sig.ra Costanzo Nunziata per lavori di risanamento del fabbricato;*

- *voltura e variante della stessa in data 19.09.2011.*

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi, rilevato in situ, al progetto indicato nella pratica edilizia suindicata, al di là delle variazioni rientranti, comunque, nelle tolleranze espresse dal nuovo Decreto Salva Casa (D.L. n. 69/2024), sono emerse delle difformità, riguardanti

- *la diversa dislocazione degli spazi interni al piano primo e cambio di destinazione d'uso (da fabbricato rurale a civile abitazione).*

Per la volumetria si fa riferimento alla planimetria posta a corredo dell'atto del '58, non disponendo di elementi antecedenti.

Occorre segnalare, infatti, che il fabbricato nasce come casa colonica e non come civile abitazione e che l'esatta volumetria e estensione dello stesso, al '42, sono ignote, l'atto del '37 descrive genericamente gli immobili senza indicarne l'estensione e la composizione, ciò premesso, prudenzialmente, in fase valutativa, si terrà conto di un coefficiente di deprezzamento per tener conto di tali criticità: ossia degli oneri di "deruralizzazione", della diversa dislocazione degli spazi interni e del mancato rinvenimento di un grafico al '42.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", rientra nella zona B - classe di intervento C5, ambito "Città Nuova" disciplinata dall'art 27 delle norme tecniche di attuazione.

Manca inoltre, come suindicato, l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010, ossia la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale (art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52). Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura Docfa, può quantificarsi indicativamente in E. 300,00."

L'esperto, inoltre, segnala: *"Si sono riscontrate le seguenti difformità:*

- *resede difforme nella sagoma e nella dimensione;*
- *altezze interne diverse rispetto a quanto rilevato in loco;*
- *diversa dislocazione degli spazi interni al piano primo."*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: euro 59.000,00

Offerta minima: euro 44.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita

dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "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".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola 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.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

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, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati 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 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 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 non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con 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 (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;

- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 23/2024 lotto __, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 delle stesse.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 27/02/2025 al 06/ 03/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state 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, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 60 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 23/2024 lotto __, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto

e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Luigi Vaccaro del Distretto Notarile di Perugia.

Prima del trasferimento dell'immobile, verranno effettuate le trascrizioni delle accettazioni tacite di eredità a cura e spese della procedura.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

A cura del Curatore il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00
- email: assistenza@astetelematiche.it
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 15/01/2025

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**