

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 213/2019 R.G.E.** promossa da ARAGORN NPL 2018 S.r.l. (con mandatario CREDITO FONDIARIO S.p.A.) contro OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Sara Fioroni

**Professionista Delegato:** Dott.ssa Ilaria Galluccio

**Custode Giudiziario:** IVG PERUGIA

**AVVISO DI VENDITA**

Io sottoscritta Dott.ssa Ilaria Galluccio, con studio in Umbertide (PG), Via La Ginestrella n. 6, in qualità di Professionista Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza di vendita del 31/05/2022 emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Perugia Dott.ssa Rosa Lavanga.

**RENDE NOTO**

che il giorno **08/10/2024 alle 15:00** presso lo studio del Professionista Delegato in Umbertide (PG), Via La Ginestrella n. 6, si procederà tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) al quarto esperimento di **vendita senza incanto con modalità di vendita telematica ASINCRONA ex art. 24 D.M. n. 32/2015** dei beni immobili come di seguito indicati e compiutamente descritti nella relazione di stima alla quale si rinvia; con ribasso del 25% rispetto al prezzo della precedente asta.

**LOTTO N. 2**

**DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

Vengono posti in vendita i diritti di **piena proprietà** in capo a OMISSIS su Ingresso/vano scala e ripostiglio, ubicati al piano terra, e vano scala e wc posti su livello ammezzato facenti parte del fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Galileo Galilei n. 76 e censiti al C.F. Fg. 18, Part. 4, Sub. 7, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 24 mq, Rendita Euro 26,03 - piano T-1.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Trattasi di ingresso/vano scala e ripostiglio posti al piano terra e vano scala e wc ubicati al piano ammezzato dell'edificio precedentemente descritto; il tutto per complessivi mq 35 commerciali circa. Detti spazi sono attualmente a servizio dei locali ad uso commerciale (bar e alimentari, quest'ultimo non colpito da pignoramento) e si presentano in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione.

**CONFINI:**

Gli immobili, nel loro insieme, confinano con: stessa proprietà, OMISSIS, salvo altri.

**GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:**

Nessuno

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:**

Le unità immobiliari pignorate risultano conformi a meno delle differenti dimensioni del ripostiglio posto al piano terra.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

I beni risultano nella piena disponibilità dei soggetti esegutati.

VALORE DI PERIZIA € 8.500,00

PREZZO BASE € 3.825,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 2.868,75

Rilancio minimo: € 250,00

### LOTTO N. 3

#### **DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

I diritti di **piena proprietà** in capo ai Sigg.ri OMISSIS proprietà per ½ e OMISSIS proprietà per ½ su Locale commerciale ubicato al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei ed identificato con il civico 74 censito al C.F. Fg. 18, Part. 3, Sub. 5, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. 40 mq, Rendita Euro 578,43 - piano T.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

La porzione immobiliare in oggetto è rappresentata da locale commerciale facente parte di fabbricato di maggiore consistenza posto in adiacenza all'edificio precedente descritto (di cui fanno parte le unità immobiliari ricomprese nei lotti n. 1 e 2) sito in frazione di Capocavallo, Via Galileo Galilei. Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura, si eleva su tre livelli fuori terra collegati mediante scala interna ed è composto al piano terra da n. 2 locali ad uso commerciale, mentre ai piani primo e secondo trovano collocazione due unità immobiliari destinate ad abitazione.

L'immobile in oggetto, destinato a bar ed identificato con il civico 72, è costituito da unico locale che si sviluppa per commerciali mq 50 circa e presenta due porte di accesso realizzate in metallo e vetro che affacciano sulla Via G. Galilei, pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in gres-porcellanato. L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa; modesto lo stato di conservazione e manutenzione. La porzione immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario allacciati alla rete pubblica.

#### **CONFINI:**

La porzione immobiliare confina con: Via Galileo Galilei, stessa proprietà, salvo altri.

#### **GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:**

Nessuno

#### **REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:**

L'unità immobiliare pignorata risulta sostanzialmente conforme nella sua consistenza attuale alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici progettuali depositati presso gli uffici comunali.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava in pieno possesso dei proprietari.

VALORE DI PERIZIA € 35.000,00

PREZZO BASE € 15.750,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 11.812,50

Rilancio minimo: € 500,00

### LOTTO N. 4

#### **DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

I diritti di **piena proprietà** in capo ai Sigg.ri OMISSIS - proprietà per ½ e OMISSIS - proprietà per ½ su Locale commerciale ubicato al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Corciano, Loc. Capocavallo, Via Galileo Galilei ed identificato con il civico 70 censito al C.F. Fg. 18, Part. 3, Sub. 6, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. 41 mq, Rendita Euro 592,89 - piano T.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Trattasi di porzione immobiliare ad uso commerciale facente parte del suddetto fabbricato di maggiore consistenza sito in Via G. Galilei.

L'immobile, identificato con il civico 70, è composto da locale destinato a macelleria con retrostanti n. 2 laboratori; il tutto per complessivi mq commerciali 62 circa, oltre a scala esterna di mq 9 circa.

La porzione immobiliare presenta porta di ingresso in metallo e vetro che affaccia sulla Via G. Galilei, porte interne in metallo, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione e rivestimenti delle pareti in gres-porcellanato. Le altezze interne utili variano da m 2,16 a m 2,70 circa; discreto lo stato di conservazione e

manutenzione. L'immobile è dotato di cella frigorifera installata nel laboratorio e risulta munito di impianto elettrico sottotraccia mono e trifase, idrico e fognario, collegati alla pubblica rete. Nel laboratorio è installata una caldaia alimentata a metano che serve i due locali commerciali per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e le soprastanti abitazioni per il riscaldamento ambientale mediante radiatori modulari a parete e dell'acqua sanitaria. La macelleria è dotata di un condizionatore a parete.

L'esercizio usufruisce di un locale w.c. ricadente in un'attigua particella immobiliare non colpita da pignoramento.

#### **CONFINI:**

La porzione immobiliare confina con: Via Galileo Galilei, stessa proprietà, salvo altri.

#### **GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:**

Nessuno

#### **REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:**

L'unità immobiliare pignorata risulta sostanzialmente conforme nella sua consistenza attuale alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici progettuali depositati presso gli uffici comunali.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava in pieno possesso dei proprietari.

VALORE DI PERIZIA € 39.900,00

PREZZO BASE € 17.955,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 13.466,25

Rilancio minimo: € 500,00

### **LOTTO N. 5**

#### **DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

I diritti di **piena proprietà** in capo ai Sigg.ri OMISSIS - proprietà per ½ e OMISSIS - proprietà per ½ su Abitazione posta ai piani primo e secondo del suddetto fabbricato sito in Via Galileo Galilei identificata con il civico 72 e censita al C.F. Fg. 18, Part. 3, Sub. 9, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani, Rendita Euro 247,90 - piano T-1, graffato alle Part. I.le 32 e 236 Sub. 1 e Fg. 18, Part. 3, Sub. 7, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 340,86 - piano 2.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Gli immobili in oggetto, ubicati ai piani primo e secondo del suddetto fabbricato sito in Via G. Galilei ed identificato con il civico 72, ancorché catastalmente distinti in due unità immobiliari (Subb. 7 e 9), costituiscono un'unica abitazione così composta:

- al piano primo: soggiorno, camera, bagno, cucina, disimpegno e n. 2 vani scala per complessivi mq 100 commerciali circa, oltre a terrazzo fronte strada di mq 5,50 circa e retrostante terrazza di mq 6 circa;
- al piano secondo: n. 5 camere, bagno, n. 2 disimpegni e vano scala per complessivi mq 100 commerciali circa, oltre a terrazzo fronte strada di mq 5,50 circa.

L'abitazione è raggiungibile mediante l'ingresso/vano scala posto al piano terra dell'edificio, di mq 4 circa, oltre che tramite la terrazza posta al piano primo.

Le altezze interne utili sono pari a m 3 circa al piano primo e 2,85 circa al piano secondo; mediocri le condizioni di conservazioni e manutenzione.

L'immobile presenta pareti intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con pannelli di legno e/o carta da parati, porte in legno, infissi in legno e vetro con protezione esterna del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in graniglia e ceramiche nei bagni. L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico di tipo residenziale sottotraccia, tensione 220V; citofonico; telefonico; televisivo; idrico, allacciato alla rete pubblica; termico, autonomo, con caldaia alimentata a metano (ubicata nel predetto laboratorio annesso alla macelleria) e diffusori modulari a parete in ghisa, oltre che camino posto nella cucina sita al piano primo; fognario, con rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura.

Graffata al subalterno 9 è una corte pertinenziale di catastali mq 381 che risulta sistemata in parte a verde e in parte spazio di manovra e parcheggio imbrecciato; costituisce parte dell'area scoperta retrostante i fabbricati unitamente alle Part.Ile 950 e 952 sopra menzionate.

**CONFINI:**

Gli immobili, nel loro insieme, confinano con: stessa proprietà, Comune di Corciano, Via Galileo Galilei, OMISSIS, salvo altri.

**GRAVAMINON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:**

Nessuno

**REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:**

L'unità immobiliare pignorata risulta sostanzialmente conforme nella sua consistenza attuale alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici progettuali depositati presso gli uffici comunali.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Come indicato nel Certificato cumulativo di Residenza e Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Corciano in data 28/02/2020, al civico 72 di Via Galileo Galilei risultano risiedere i Sigg.ri:

OMISSIS;  
OMISSIS;  
OMISSIS.

VALORE DI PERIZIA € 115.000,00

PREZZO BASE € 51.750,00

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) € 38.812,50

Rilancio minimo: € 1.000,00

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, perché già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni.
- 3) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura del Professionista Delegato e a spese dell'aggiudicatario.
- 4) In caso di occupazione degli immobili dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
- 5) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

6) L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità online.

7) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

8) Tutte le attività, che a norma dell'artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

9) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

10) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

11) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

### **VISIONE DEGLI IMMOBILI**

Il Custode Giudiziario IVG Perugia, assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, e\_mail [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com), Telefono: 075/5913525.

## **1. FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

### **A) CONTENUTO OFFERTE**

#### **SI PRECISA**

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

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

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

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

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

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

Se l'offerta è formulata da più offerenti, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta

nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati;
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore IBAN IT 02 A 03268 12000 052914015770

Banca Sella spa INTESTATARIO: Edicom Finance srl

La causale del bonifico dovrà essere: "Tribunale di Perugia n. 213/2019, Lotto n...."

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

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta;

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

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

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

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta dovrà indicare: l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

## **B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32 del 26 febbraio 2015, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'offerta deve essere redatta utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente

sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale collegandosi al sito <http://venditepubbliche.giustizia.it>, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.**

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

L'offerta, a pena d'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 PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del DM. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo [venditelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditelematiche@edicomsrl.it) oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8:00 alle ore 13:00 e dalle 15:00 alle ore 18:30, raggiungibile al numero di telefono 041/8622235.

#### IN OGNI CASO

L'offerta presentata:

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

La cauzione versata:

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

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e

tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

## **2. SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA**

### **A. APERTURA DELLE BUSTE e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il giorno **08/10/2024 alle ore 15:00** presso lo studio del Professionista Delegato, il quale, in qualità di referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

Il Professionista Delegato, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. Il Professionista Delegato, verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta.

### **B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI**

Terminata la precedente fase, il Professionista Delegato procederà come segue.

#### **In presenza di un'unica offerta**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di



istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

### **In presenza di più offerte valide**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; 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 in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **C. AGGIUDICAZIONE**

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

Il Professionista Delegato delibera sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c..

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

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

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

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di 120 gg. dalla aggiudicazione, il Professionista Delegato restituirà gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, 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 rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia – in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato – mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia salvo diverso provvedimento.

Umbertide, 09/07/2024

Il Professionista Delegato alla vendita

Dott.ssa Ilaria Galluccio

