

**AVV. CRISTINA TEATINI**  
P.zza Cesare Caporali n.°3  
06061 CASTIGLIONE DEL LAGO  
Rec. P.zza Italia n.°9 - PERUGIA

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Professionista Delegato: Avv. Cristina Teatini

Esecuzione Immobiliare N. 26/2023

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

\*\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

GESTORE VENDITA TELEMATICA ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.

La sottoscritta Avv. Cristina Teatini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., nell'esecuzione immobiliare RGE n. 26/2023, giusta ordinanza del 16.01.2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia

PREMESSO

che con ordinanza, il Giudice delle Esecuzioni ha disposto procedersi alla vendita senza incanto ai sensi degli artt.571 ss cpc, e con le modalità telematiche richieste dall'art.569 c.pc. e dall'art.161 ter disp att. C.pc. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la modalità asincrona

AVVISA

che il giorno 13.01.2025 alle ore 16,20 si darà luogo alla vendita senza incanto con la modalità telematica alle condizioni e modalità di seguito indicate, degli immobili sotto descritti:

LOTTO UNICO

A. diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS - in liquidazione", su bene immobile costituito da piccolo fabbricato su un unico piano fuori terra adibito a deposito abusivo da demolire (NCEU foglio 41, particella n.632 sub.12), oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.E.U. foglio n.41, particella n.632 sub.7) il tutto situato nel Comune di Magione, frazione San Feliciano, via Ghandi n.20.  
B. diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS - in liquidazione", su bene immobile facente parte di un fabbricato ad uso ristorante e abitazione su un unico piano fuori terra, costituito da locali adibiti a deposito e magazzino abusivo da demolire (NCEU foglio 41, particella n.632 sub.13), oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.E.U. foglio n.41, particella n.632 sub.7) il tutto situato nel

Comune di Magione, frazione San Feliciano, via Ghandi n.20.

Valore di stima da CTU: €.15.500,00.

Prezzo Base: €.11.625,00.

=

Offerta Minima: €.8.718,75 = pari al 75% del prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: €. 500,00=.

\*\*\*\*\*

Si rimanda alla Relazione di Stima con i relativi allegati, agli atti della procedura, a firma dell'esperto C.T.U. Dr. Agr. Michele Paladino, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita, sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ("Portale Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia) e su [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il Custode Giudiziario preposto alla visita dell'immobile è IVG Perugia (Tel. n. 075/5913525) il quale provvederà ad accompagnare eventuali interessati soltanto a seguito di richiesta telematica di visita da effettuare con l'apposita funzione sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

#### MODALITA' DELLA VENDITA

Il lotto sarà posto in vendita senza incanto alle seguenti condizioni:

- a) Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
- b) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da un suo procuratore legale) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
- c) Il prezzo base d'asta è di €. 11.625,00, con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori purché nei limiti di 1/4 rispetto al prezzo base, ovvero fino al 75% del medesimo.
- d) Ai sensi dell'art.571 c.p.c., dell'art. 161 ter disp. Att. C.p.c., degli artt. 12, 13, 14, 15 e 24 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> l'offerta di acquisto potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica come di seguito indicato:

#### OFFERTA TELEMATICA

L'offerta può essere presentata esclusivamente in modalità telematica e deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGTV), ZUCCHETTI SOFTWARE

GIURIDICO S.R.L., raggiungibile al sito <https://www.fallcoaste.it> ovvero all'interno del Portale Ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

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. A tal fine, pertanto, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore dodici del giorno 10/01/2025 mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'OFFERTA PER LA VENDITA TELEMATICA DEVE CONTENERE LE SEGUENTI INDICAZIONI:

1. I dati identificativi dell'offerente, cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, ed il 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

in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere corredata anche da copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché da copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o persona giuridica dovrà essere allegata copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è presentata da più persone, occorrerà allegare:

1. copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
2. l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero, la descrizione o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
5. l'indicazione del referente della procedura;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
8. 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;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;

10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;
14. la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
15. nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello stato e non risulti attribuito il Codice Fiscale si deve indicare il Codice Fiscale rilasciato dalla 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 alfa – 2 code dell'International Organization for Standardization;
16. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima da allegarsi e sottoscrivere;
17. 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario);
18. la dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art.585 c.p.c.

ALL'OFFERTA TELEMATICA DOVRANNO, ALTRESÌ, ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenutopagamento);
- 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

Secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 1, del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia: "Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario".

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 dell'art.

15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, gestito e intestato a "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. identificato dall' seguenti coordinate:

IBAN: IT71X0306911884100000010203

INTESTATARIO: "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.

CAUSALE: Cauzione Lotto Unico proc. Es. Imm. RG n.26/2023 Tribunale di Perugia.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta dovrà pervenire entro il giorno 10.01.2025 alle ore 12,00.

La cauzione, infatti, a pena di inefficacia, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta: si consiglia, pertanto, di effettuare il bonifico con congruo anticipo.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

#### PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE:

La deliberazione sulle offerte avverrà alle seguenti modalità:

Il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà il giorno dell'asta, presso il proprio Studio in Piazza Cesare Caporali,3 - 06061 Castiglione del lago (PG), alla presenza

eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, attraverso l'utilizzo del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di 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 caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti con modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sul prezzo offerto più alto.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara 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: € 500,00 (cinquecentoeuro).

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, l'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.

In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo.

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 500,00=.

#### TRASFERIMENTO DEL BENE:

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

b) 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 comunicato dal Delegato non oltre 20 giorni dall'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.

c) Salvo quanto disposto al successivo punto d), 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, ASTE TELEMATICHE TRIBUNALE DI PERUGIA PROFESSIONISTA DELEGATO TEATINI CRISTINA con Iban: IT87F0200803027000106199773 (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione);

d) 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 dall'aggiudicazione), il Professionista Delegato provvederà 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;

e) 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;

#### PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (120 giorni) ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

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

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei tre 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;

5) 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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito .... del .... Rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\*\*\*

Si fa, infine, presente che la vendita senza incanto e con modalità asincrona telematica è sottoposta alle seguenti ulteriori condizioni di legge:

- 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, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c. a cura e spese della procedura;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione degli immobili ove siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento;
- il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita con modalità telematica, sub specie, vendita telematica asincrona dal G.E. Dott.ssa Sara Fioroni;
- tutte le attività che a norma degli arti 571 e ss. c.p.c. debbono 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 proprio Studio;

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

#### PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- 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 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 90 giorni prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi;

- pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione almeno 90 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;

- il professionista delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti ed ai debitori esecutati;

- maggiori informazioni, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal Custode I.V.G. di Perugia, tel. 075.591355 o dal Professionista Delegato Avv. Cristina Teatini cell. 338.2678199.

Perugia, li 04.10.2024

Il Professionista Delegato

Firma

Avv. Cristina Teatini