

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 213/2022 R.G.E.** promossa da JULIET S.P.A. (PER SIENA NPL 2018 S.R.L.) contro 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 16/05/2023 emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni.

**RENDE NOTO**

che il giorno **07/03/2025 ore 10:00** presso lo studio del Professionista Delegato in Umbertide (PG), Via La Ginestrella n. 6 Località Verna, si procederà tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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; al prezzo ribassato del 25% rispetto al precedente esperimento di vendita.

**LOTTO N. 1**

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 delle unità immobiliari, intestate a Omissis C.F. omissis, site nel Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, costituite da:

- A) Fabbricato per speciali esigenze di attività commerciali (Concessionaria auto), posto al piano terra, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 2.535,22, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla n. 287/sub. 10, Categoria D/8, senza Classe e Consistenza, Rendita €. 11.682,00 (graffata). Coerenze: confina tutto attorno sullo stesso piano terra con la p.lla n. 287/11, bene comune non censibile della medesima proprietà eseguita.
- B) Opificio ex cabina elettrica, posta al piano terra e al piano primo, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 19,80, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla 288, Categoria D/1, senza Classe e Consistenza, Rendita €. 84,00. Coerenze: confina tutto attorno sul medesimo piano terra con la p.lla n. 287/11 bene comune non censibile della medesima proprietà eseguita.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto: la corte attorno ai due fabbricati utilizzata per l'accesso pedonale e carrabile, censita al Catasto Fabbricati al Foglio n. 109, p.lla n. 287/11.

L'area coperta dal fabbricato oggetto di esecuzione appartenente alla particella n. 287, unitamente al resto dell'area cortilizia, è censita nel Catasto Terreni al Fg. n. 109, p.lla n. 287 di mq. 6.534,00 come Ente Urbano.

L'area coperta del fabbricato appartenente alla particella n. 288 dell'unità immobiliare B), è censita nel Catasto Terreni al Fg. n. 109, p.lla n. 288 di mq. 16,00 come Ente Urbano.

Valore del Lotto n. 1: €. 1.263.000,00

**Prezzo base d'asta €. 532.828,13 (cinquecentotrentaduemilaottocentoventotto/13)**

**Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) € 399.621,10**

**Rilancio minimo € 5.500,00**

## LOTTO N.2

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 delle unità immobiliari, intestate a Omissis C.F. omissis, site nel Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, costituite da:

- A) Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 114,69, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla 287/sub. 8, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 116 mq. e Totale escluse aree scoperte 116 mq., Rendita €. 309,87 (graffata). Coerenze: confina sul medesimo piano primo con la p.lla n. 287/7 della medesima proprietà esecutata.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto: la corte attorno al fabbricato utilizzata per l'accesso pedonale e carrabile, censita al Catasto Fabbricati al Foglio n. 109, p.lla n. 287/11.

L'area coperta dal fabbricato oggetto di esecuzione appartenente alla particella n. 287, unitamente al resto dell'area cortilizia, è censita nel Catasto Terreni al Fg. n. 109, p.lla n. 287 di mq. 6.534,00 come Ente Urbano.

Valore del Lotto n. 2: €. 84.000,00

**Prezzo base d'asta €. 35.437,50 (trentacinquemilaquattrocentotrentasette/50)**

**Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) € 26.578,13**

**Rilancio minimo € 500,00**

## LOTTO N.3

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 delle unità immobiliari, intestate a Omissis C.F. omissis, site nel Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, costituite da:

- C) Magazzino/ufficio, posto al piano primo, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 227,00, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla 287/sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 311, Superficie Catastale Totale mq. 219, Rendita €. 240,93 (graffata). Coerenze: confina sul medesimo piano primo con la p.lla n. 287/8 della medesima proprietà esecutata.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto: la corte attorno al fabbricato utilizzata per l'accesso pedonale e carrabile, censita al Catasto Fabbricati al Foglio n. 109, p.lla n. 287/11.

L'area coperta dal fabbricato oggetto di esecuzione appartenente alla particella n. 287, unitamente al resto dell'area cortilizia, è censita nel Catasto Terreni al Fg. n. 109, p.lla n. 287 di mq. 6.534,00 come Ente Urbano.

Valore del Lotto n. 3: €. 70.000,00

**Prezzo base d'asta €. 29.531,25 (ventinovemilacinquecentotrentuno/25)**

**Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) € 22.148,44**

**Rilancio minimo € 500,00**

## STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOTTI NN. 1, 2 e 3:

I lotti nn. 1, 2 e 3 sono attualmente occupati, in forza di contratto di affitto di ramo di azienda commerciale (titolo opponibile alla procedura), registrato il 30/06/2022 al n. 15726 serie 1T, con prima scadenza al giorno 30/06/2028, canone annuo €. 42.000,00 oltre IVA, da pagarsi con rate mensili di €. 3.500,00 ciascuna oltre IVA.

Il Custode Giudiziario IVG ha notificato, a mezzo pec, in data 25/01/2023, la disdetta del titolo.

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) 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.
- 4) 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 e spese della procedura.
- 5) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- 6) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 7) 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 designata a procedere alla pubblicità online.
- 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 giudiziaria 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 o dalla Cancelleria 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.

### 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 della vendita **IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440 Banca Sella Spa,**

**CAUSALE: "Tribunale di Perugia E.I 213/2022, LOTTO n..., versamento cauzione".** Indicare il numero di lotto per il quale si presenta l'offerta.

**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;**

In ogni caso l'offerente, al momento dell'offerta, 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/>

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

telefono: 0586/20141 email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

### 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, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, 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.

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 **07/03/2025 alle ore 10:00** presso lo studio del Professionista Delegato, il quale, in qualità di referente della procedura, 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.

Pertanto, 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.

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

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

#### **In caso di offerta unica**

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 e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- 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 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

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 prestata) e delle spese relative alla vendita nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 (centoventi) giorni dalla data di 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 data di 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 e nel 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) nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche 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, 05/12/2024

Il Professionista Delegato alla vendita

Dott.ssa Ilaria Galluccio

