

## **STUDIO LEGALE**

**Avv. LORENA LOCCHI**

Via del Sole n. 8 - 06122 PERUGIA (PG) Tel. 075/5054794

[lorenalocchi@tiscalinet.it](mailto:lorenalocchi@tiscalinet.it)

PEC: [lorena.locchi@avvocatiperugiapec.it](mailto:lorena.locchi@avvocatiperugiapec.it)

Cell. 349 3997253

### **TRIBUNALE DI PERUGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. Es. 190/2023**

#### **Avviso di vendita senza incanto**

L'Avv. Lorena Locchi, quale **Professionista Delegato** alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni del 27.02.2024

#### **RENDE NOTO**

**che il giorno 22 febbraio 2025 alle ore 11,00**

in Perugia Via del Sole n. 8, presso lo studio dell'Avv. Lorena Locchi, professionista Delegato, si procederà tramite il portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (Gestore della Vendita Telematica Gobid International Auction Group s.r.l.) alla **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:

#### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà spettanti agli esecutati in regime di comunione legale su porzione di fabbricato sito in Comune di Perugia, Via della Quintana n. 80 e precisamente un appartamento al piano secondo costituito da ingresso-corridoio, soggiorno-cucina, due ampie camere, bagno, ripostiglio e terrazza, con annesso fondo al piano terra costituente pertinenza dell'appartamento, a confine con "omissis". Detta porzione – unità abitativa di tipo economico autonoma - risulta censita al Catasto fabbricati del Comune di Perugia al Figlio 252, P.III n.ro 5687 Sub 5 (ex 1507), Piano T.2, Cat. A/3, Cl. 5, vani 5,5, superficie catastale lorda mq. 96, R.C. Euro 397,67.

L'unità abitativa fa parte di un condominio in una palazzina T-1-2-3. Al piano terra è ubicato un piccolo vano fondo che funge da cantinetta/ripostiglio al servizio dell'appartamento. La zona gode di una buona esposizione e soleggiamento ed è ben ventilata, inserita a confine di un'area agricola in Loc. Borghetto di Prepo. L'appartamento ha una altezza interna di 294 cm., mentre la cantinetta ha una altezza di 290 cm. Al P.T. sono ubicati i contatori dell'acqua, mentre quelli dell'energia elettrica si trovano in un armadio a muro tra il 2° e il 3° piano. La struttura portante è realizzata in mattoni e rifinita con intonaco e tinteggiatura di colore giallo; la copertura è eseguita con travi in cemento armato, tavelloni e tegole in laterizio. L'appartamento ubicato al secondo piano si trova in discrete/buone condizioni di manutenzione, è dotato di citofono, riscaldamento autonomo con gas metano collegato a radiatori in alluminio presenti in tutti i vani principali dell'appartamento (ad eccezione del ripostiglio). Le misure dei vani e le altezze interne dell'appartamento e della cantinetta/ripostiglio sono sostanzialmente corrispondenti alla planimetria dello stato di progetto e dell'accatastamento ad eccezione della demolizione di una parete divisoria tra ingresso e cucina e chiusura della porta del cucinino. Il locale cantinetta/ripostiglio è corrispondente alla planimetria in atti catasto fabbricati.

L'immobile risulta occupato da terzi senza idoneo titolo di possesso, in quanto il contratto reperito dal CTU, tramite accesso agli atti Agenzia delle Entrate, è un affitto di immobile riferito ad altro fabbricato ubicato in un'altra via di Perugia. Il contratto non è pertanto opponibile ai terzi.

**-Prezzo base: euro 62.661,00=**

(euro sessantaduemilaseicentosessantuno,00).

-Offerta minima: euro 46.995,75=

(euro quarantaseimilanovecentonovantacinque,75) pari al 75% del prezzo base.

-Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.800,00 (milleottocento,00)

-Caucione pari al 10% del prezzo offerto

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

La porzione di immobile oggetto del pignoramento fa parte di una palazzina condominiale ed è stata realizzata fra gli anni 50 e 60. Non è stato possibile reperire alcuna concessione edilizia riferita alla edificazione e nemmeno un certificato di agibilità. Gli unici documenti presenti relativi al fabbricato sono una SCIA del 26.09.2000 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo e una concessione edilizia in sanatoria del 14.09.2001 rilasciata con sanzione. Le misure interne e le altezze dei vani sono sostanzialmente corrispondenti ad eccezione del vano cucina che presenta la parete di divisione col soggiorno demolita e la porta dalla quale si accedeva alla cucina dal corridoio è stata chiusa. La difformità rilevata è sanabile con una SCIA ed il costo complessivo si aggira intorno ai 2.000,00 euro, comprensivo di sanzione (euro 1.000,00) e delle spese previste per spese generali e onorari professionali (euro 1.000,00).

Spesa ben diversa è la richiesta di agibilità di tutto il fabbricato condominiale che risulta difficile da stimare secondo la valutazione del CTU. La spesa andrà comunque ripartita fra i condomini come spesa straordinaria.

L'amministratore del Condominio in carica sino al 28.12.2023, precisava l'importo annuo delle spese fisse condominiali di gestione ordinarie pari ad euro 917,66.

Per una più dettagliata esposizione ed identificazione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Per. Agr. Paolo Massetti con studio in Marsciano (PG) Via Caccia n. 46, tel: 075 9976324 che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [astalegale.net](http://astalegale.net).

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il **professionista delegato alla vendita Avv. Lorena Locchi** ad uno dei seguenti recapiti: preferibilmente a mezzo mail all'indirizzo [lorenalocchi@tiscalinet.it](mailto:lorenalocchi@tiscalinet.it) o al n.ro 075 5054794 (ore 11-13 escluso sabato, domenica e giorni festivi) o il **custode IVG PERUGIA** ai seguenti recapiti: 075 5913525 (dal lun. al ven. dalle 8,45 alla 12,45), o a mezzo mail all'indirizzo: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)

**TUTTE** le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12,00 del 21.02.2025** (giorno antecedente la data fissata per la 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.

380, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

2) 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 del Professionista Delegato e a spese dell'aggiudicatario.

3) Se gli immobili venduti risultino occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sar  attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia – con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

4) L'aggiudicatario   tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni nonch  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 formalit  pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sar  tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. L'aggiudicatario   tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalit  pregiudizievoli. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositer  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. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovr  essere versato **entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi)** 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 mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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) dichiarer  la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con incameramento della cauzione.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovr  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, nonch  per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attivit  sia ancora da compiere; cos  calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicher  quale parte del residuo prezzo dovr  essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovr  essere versata sul conto della procedura con le modalit  sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovr  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 sar  considerato un grave motivo ai fini delle revoca dell'incarico ricevuto.

5) Tutte le attivit  che, a norma dell'art. 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 o nell'avviso di vendita.

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

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

## **FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte andranno depositate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21.02.2025 con le modalit  e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonch  in conformit  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" del Ministero della Giustizia messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica ed al quale  

possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile anche all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottoscrizione "portale delle vendite pubbliche".

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 posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente (come riferito sopra). Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.

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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>

**Pe ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo [info@gobid.it](mailto:info@gobid.it) oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 02 86882269 dal lunedì al venerdì: 09:00 – 13:00 / 14:00 – 18:00.**

### SI PRECISA

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

-personalmente;

-oppure mediante un procuratore speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

**Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12,00 del giorno 21.02.2025 esclusivamente in via telematica.**

### FORMULAZIONE OFFERTE - CONTENUTO

1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

a) se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. n. 32 del 26.2.2015), lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare il bene 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 (invece, per escludere il bene aggiudicato dalla

comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta); **se l'offerente è minorene:** 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 sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare; **se l'offerente è ditta individuale:** dovranno essere indicati i dati identificativi della ditta e del titolare della stessa; **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 e dovrà contenere altresì certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;

b) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di ¼ (un quarto);

d) il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.

f) l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario; dovrà altresì indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere ogni eventuale comunicazione nonché il recapito di telefonia mobile;

2) ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico sul conto corrente per la procedura del quale si precisano le coordinate IBAN: **IT 43 K 01030 21100 0000 00414486** (conto corrente intestato al gestore della vendita GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP s.r.l.) con causale: "Tribunale di Perugia, E.I. 190/2023 N. LOTTO, versamento cauzione".

Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento (data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento), dovrà essere allegata alla offerta. Comunque sia, **la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente per la procedura entro il termine delle presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente. Si consiglia di effettuare il versamento della cauzione nel termine di 5 giorni precedenti la data ultima fissata per la presentazione delle offerte.**

L'offerente dovrà precisare altresì il codice IBAN sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione.

3) all'offerta devono essere allegati 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 speciale notarile attestante ogni più ampia facoltà del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, la documentazione attestante il versamento della cauzione, la richiesta di agevolazioni fiscali, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto è minorene copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione, se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno copia del documento di identità e del codice fiscale dell'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 è una società o persona giuridica copia del certificato camerale da cui risultino i poteri o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerta è formulata da più persone copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure dal soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata.

4) salvo quanto previsto dall'articolo 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

5) l'offerta dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando (servizio fornito dal gestore della vendita telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)) e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni del presente bando.

6) all'offerta dovrà essere allegata una Ricevuta Telematica del valore di euro 16,00 che equivale all'acquisto della marca da bollo da affrancare. L'offerta cioè non dovrà essere presentata in copia semplice ma con marca da bollo da euro 16,00 allegando, quindi la Ricevuta Telematica di pari importo.

7) Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art. 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;

- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;

- a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura;

al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggiore quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art. 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di fallimento e/o liquidazione giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

9) 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 dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

**come già anticipato nella parte del presente avviso dedicata alla**

**“FORMULAZIONE OFFERTE”**

**Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 21.02.2025 esclusivamente in via telematica collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> utilizzando il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA”**

presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo 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.

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

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. Una volta trasmessa l'offerta telematica 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'offerta sarà dichiarata **inefficace o inammissibile**, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso e dell'ordinanza di Vendita.

Sarà altresì considerata **inefficace** l'offerta, 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 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.

## **PARTECIPAZIONI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore Gobid International Auction Group s.r.l. invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

## **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Terminata la fase precedente, il professionista delegato prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; 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 invitati a connettersi almeno tre ore prima l'inizio delle operazioni di vendita e comunque non oltre la mezz'ora dall'inizio delle stesse mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

### **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'offerta unica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- a) 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;
- b) Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposta istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- c) 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 del prezzo base si opera come segue:

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

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

Il professionista procederà ad avviare la gara, che si svolgerà con modalità asincrona ed avrà durata di 48 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 (salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato durante le operazioni di vendita e/o al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica) ponendo l'offerta più alta come base d'asta. Se non può individuarsi una migliore offerta in base all'entità del prezzo, il professionista delegato terrà conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso a pena di efficacia.

La gara prevede un meccanismo di autoestensione: 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.

### **Il professionista delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.**

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 aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito:

- 1) 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 risulta pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
- 2) Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
  - a) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore.
  - b) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. Il verbale è generato automaticamente dal portale e può essere integrato e modificato direttamente dal professionista: in esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento della asta con indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario.

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 il decreto di trasferimento.

In caso di aggiudicazione, a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario; il tutto mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi e l'IBAN saranno comunicati dal professionista delegato.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. si rimanda a quanto indicato in questo bando sub 4 condizioni generali di vendita.

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 maggior termine di 120 gg. dall'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 far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo

comma c.p.c., nel decreto di trasferimento, il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito.....del.....rep.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione dell'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 di 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.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Della vendita sarà data pubblica notizia con un avviso di vendita mediante:

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 1° comma e 631-bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. così come indicato nel prospetto descritto dal G.E. nell'ordinanza di vendita, ovvero entro il 23.11.2024 (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. (non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine, così come indicato nel prospetto descritto dal G.E. nell'ordinanza di vendita per le offerte per i successivi tentativi.
- b) pubblicità INTERNET nello stesso termine previsto per la pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia di cui al punto a), avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (prot. 823/2023).

Perugia 15.11.2024

Il professionista delegato alle vendite

*Avv. Lorena Locchi*  
