



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare R.G.:** 186/2012  
**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Sara Fioroni  
**Creditore procedente:** Unicredit Credit Management Bank Spa  
oggi Fino 1 Securitisation S.r.l.  
**Debitore executato:** omissis  
**Professionista Delegato:** Rag. Luca Millucci  
**Gestore della vendita telematica:** Gruppo Edicom S.p.a.

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Rag. Luca Millucci, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 05/02/2014, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott. Umberto Rana (ora Dott.ssa Sara Fioroni), nonché del provvedimento della Dott.ssa Sara Fioroni del 05/11/2024

#### AVVISA

che il **giorno 27/02/2025 alle ore 15.30** presso il proprio studio sito in San Sisto (PG) Via J. S. Bach 12/A , Tel. 346/5004933, mail: [luca.millucci@odcecperugia.it](mailto:luca.millucci@odcecperugia.it) , procederà, tramite la società **Gruppo Edicom S.p.a.** che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) , alla **vendita senza incanto** con modalità telematica asincrona ex art. 24 D.M. n. 32/2015 del bene immobile come di seguito indicato:

#### LOTTO N. 1

**Diritti di piena proprietà su immobile, di pertinenza della Sig.ra (omissis)**, costituito da:

**Fabbricato di civile abitazione** ubicato nel centro storico del Comune di Gualdo Tadino (PG), Via (omissis) zona prevalentemente residenziale, di tipologia a schiera – così composto: **piano terra**, portoncino di ingresso posto sulla sinistra della facciata e scale, **piano primo**, - soggiorno e cucina, **piano secondo** - disimpegno, camera doppia, bagno, quest'ultimo posto parzialmente sotto il sottoscala della scala che sale al piano superiore, **terzo piano** – un ballatoio conduce ad altre due camere, una doppia ed una singola, **piano sottotetto** – accessibile dal ballatoio attraverso una botola, non è praticabile. Il bene ha una superficie lorda di mq. 158,80 mentre la superficie convenzionale è di mq. 122,16. Attualmente libero da persone ma occupato totalmente da cose (mobili e arredi, suppellettili, capi di vestiario, e altro);

**Condizioni dell'immobile:** allo stato attuale, l'edificio si trova complessivamente in condizioni di manutenzione mediocri. I soffitti del terzo piano presentano evidenti segni di infiltrazione d' acqua dal piano sottotetto sovrastante e di formazione di muffe. Gli impianti dell'intero immobile sono sotto traccia ma molto antiquati e inefficienti, pertanto non rispondono alla normativa vigente.

**Dati catastali:** N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, Foglio (omissis), particella n.(omissis) sub (omissis), cat. A/4, Classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 253,06.

**Coerenze:** (omissis)



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Valore di stima:** Euro 79.404,00.

**Prezzo base d'asta ribassato (quinto ribasso):** Euro 21.707,07

**Offerta minima:** Euro 16.280,31

**Rilancio minimo in caso di gara:** Euro 500,00

### REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE – ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI

Al riguardo si rimanda alla perizia a firma dell'Arch. Silvia Marini depositata il 23/04/2013 da consultare e che viene pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sui siti internet:

[www.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.it)      [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)      [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)      [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)  
[www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)   [www.perugiatoday.it](http://www.perugiatoday.it).

\*\*\*\*\*

Per una più dettagliata descrizione del lotto in vendita si rimanda, in ogni caso, alla relazione di stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Arch. Silvia Marini che viene pubblicata e alla quale si fa espressamente rinvio per la consultazione.

Per qualsiasi informazione o chiarimento è possibile contattare il Professionista Delegato. E' possibile visionare l'immobile facendone richiesta sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> (Portale delle Vendite Pubbliche) cliccando sul tasto **“Prenotazione visita immobile”** o contattando direttamente il Custode Giudiziario Dott. Federico Pastore ai seguenti recapiti: Telefono e Fax 075/5272098; mail: [fpastore@pastorepisellidamiani.it](mailto:fpastore@pastorepisellidamiani.it)

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

### ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- La vendita avviene nello stesso 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 ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, 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 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, essendosi di ciò tenuto conto in sede di valutazione dei beni.

- 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.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- In caso di occupazione degli immobili e qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, il custode procederà alla loro liberazione, ove siano occupati dal debitore o dal terzo senza titolo, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L.28/02/1985 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.
- Tutte le attività, che a norma degli 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.
- L'elaborato peritale, relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sul sito internet della società designata per la pubblicità on-line e precisamente [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene posto in vendita così come indicato negli atti messi a disposizione della procedura.
- Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.
- Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando il Custode Giudiziario, ovvero presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o accedendo ai siti



internet [www.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) [www.perugiatoday.it](http://www.perugiatoday.it)

- 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.
- La partecipazione alla vendita implica:
  - la lettura integrale delle relazioni peritali e di tutti gli allegati;
  - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
  - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- Ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di un terzo – istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo;
- La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art.13 del D.M. 22/01/2008 n. 37.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Le offerte dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02/2015, 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 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 [www.doauction.it](http://www.doauction.it) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>
- L'offerta di acquisto criptata deve essere presentata dall'offerente **entro le ore 12.00 del giorno prima della data fissata per la vendita** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì); una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica.
- 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.

- L'offerente 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, accedendo al sito [http://pst.giustizia.itPST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.itPST/it/pst_2_14.wp) tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario.
- Una volta generata e sottoscritta digitalmente, l'offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- L'offerta 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. 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, poiché non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente, ad eccezione del debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge (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:
  - **Se l'offerente è persona fisica:** il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, comune di residenza, recapito telefonico/mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio nazionale e non abbia un codice fiscale, rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015. Dovranno essere allegati le copie del documento di identità e del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge e allegati anche le copie del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo. Dovrà essere fornita copia dell'eventuale atto di costituzione di fondo patrimoniale.



- **Se l'offerente è minorenni:** l'offerta, contenente i dati sopra indicati, dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà e dovranno essere allegati la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché la copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
- **Se l'offerente è un interdetto e/o inabilitato e/o un amministrato di sostegno:** l'offerta, contenente i dati più sopra indicati, dovrà essere sottoscritta dal Tutore, e/o dalla Curatela e/o dall'Amministratore di sostegno, allegando copia del provvedimento di nomina e di autorizzazione del Giudice Tutelare nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e di colui che sottoscrive l'offerta.
- **Se l'offerente è un soggetto extracomunitario:** All'offerta, contenente i dati più sopra indicati, dovranno essere allegati il documento di identità e il permesso di soggiorno in corso di validità. Nel caso in cui il permesso è in corso di rinnovo, occorre allegare la ricevuta dell'ufficio postale.
- **Se l'offerente è persona giuridica:** la denominazione o ragione sociale, sede legale e amministrativa, atto costitutivo, statuto vigente o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati, 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). Dovranno essere allegati il certificato della C.C.I.A.A., aggiornato a dieci giorni prima della presentazione dell'offerta, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, l'estratto autentico della delibera del Consiglio di amministrazione che autorizza l'operazione nonché il documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante.
- **Se l'offerta è formulata da più persone,** che partecipano con quote diverse, l'offerta, contenente i dati più sopra indicati, deve riportare l'indicazione delle rispettive quote e diritti 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. Dovranno essere allegati, altresì, i documenti di identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti.
- **Se l'offerta è presentata mediante procuratore,** all'offerta redatta come più sopra indicato, deve essere allegata la 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.
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.



- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- Il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione del bene.
- L'indicazione del Professionista Delegato della procedura.
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- L'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto.
- Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione e non è soggetto a sospensione feriale.
- L'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.
- 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.
- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.perugia.it](http://www.tribunale.perugia.it) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo. Con la **risoluzione n. 38/E del 2021**, l'**Agenzia delle Entrate**, con specifico riguardo ai trasferimenti immobiliari, che avvengono per effetto di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria, ha chiarito sia il momento in cui va resa la dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, sia la forma della detta dichiarazione. In particolare, con riferimento alla forma, si comunica che tutte le dichiarazioni rese dagli aggiudicatari per fruire dei benefici fiscali "prima casa" **limitatamente ai casi in cui contengono anche l'impegno a trasferire la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile entro 18 mesi dall'atto di trasferimento** *"devono rivestire la forma della dichiarazione con firma autenticata anche da autorità diversa da quella che ha redatto il provvedimento giudiziario e allegata al provvedimento stesso"*. L'autentica delle firme potrà essere effettuata oltre che presso i Notai e il Comune di residenza, anche recandosi presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia, previo appuntamento da prenotare esclusivamente via mail all'indirizzo di posta ordinaria che verrà comunicato all'occorrenza, utilizzando l'apposito modulo fac simile che verrà reso disponibile e che l'aggiudicatario avrà cura di presentare allo sportello già debitamente compilato e regolarizzato con l'imposta di bollo di euro 16,00.
- 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 telematica: **GRUPPO EDICOM S.P.A.** Istituto di credito: **BANCA SELLA SPA** IBAN: **IT 90 E 03268 04607 052737800862** - Causale: **Tribunale di Perugia R.G.E. 186/2012 – Asta del 27/02/2025 - Versamento cauzione.**

- Copia della contabile del bonifico, relativa al versamento della cauzione, da cui risulti la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico nonché il codice IBAN del c/c sul quale è stata addebitata la somma, oggetto del bonifico, e sul quale sarà restituito l'importo della cauzione, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano risultati aggiudicatari. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta; il mancato accredito del bonifico sul conto suindicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
- Copia della ricevuta di pagamento telematico della marca da bollo.
- In ogni caso l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.
- L'offerta dovrà indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, previste dal presente bando, ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
- L'indicazione che l'offerta è irrevocabile.

## IN OGNI CASO

- L'offerta presentata:
  - 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.
  - Sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non conforme alle prescrizioni del presente Avviso di vendita.
  - 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:
  - Sarà trattenuta a titolo di acconto in caso di definitiva aggiudicazione ed imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasferimento.
  - Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario.
  - Sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, al netto di eventuali oneri bancari, da parte del Gestore della vendita telematica.
- 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. 227/2015, al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario, nel termine da costui indicato per il saldo prezzo (in mancanza, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione), mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato. 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 prezzo.
- 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 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.
- 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, fatto salvo il diritto al maggior danno.

- Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del G.E. previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo, degli oneri tributari e delle spese di vendita. Da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese condominiali e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 secondo comma delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

## SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

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

Il giorno **27/02/2025 alle ore 15.30** il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e procederà all'esame delle medesime, all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, utilizzando il portale del gestore della vendita telematica e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione dell'offerta.

Il Professionista Delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde accettare e/o rifiutare le offerte, per inefficacia ovvero per inammissibilità perché non conformi a quanto disposto in questo avviso di vendita, e così ad abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta.

Si rammenta agli offerenti che, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ossia di apertura delle buste, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi all'asta, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

### B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI

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



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

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che in tal caso ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore, a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo, stabilito nel presente 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. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti



tramite posta elettronica certificata e SMS.

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 al punto C.

## **C. AGGIUDICAZIONE**

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 migliore offerente.

## **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

- 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 ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 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, l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- Il creditore che è 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, il cui IBAN verrà comunicato dal Delegato. 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.
- 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 dell'asta, con l'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.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche” ai sensi degli artt. 490, co. 1° 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



## TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.

- Pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.
- Notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti e alla debitrice esecutata almeno 15 giorni prima della vendita.

Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali "Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/2008 G.U. n. 47 del 25/02/2008 e successive modifiche.

Maggiori informazioni riguardanti il compendio pignorato potranno essere fornite dal Custode Giudiziario Dott. Federico Pastore (tel. 075/5272098), accedendo sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti precedentemente indicati. Per quanto riguarda lo svolgimento della vendita telematica gli offerenti potranno chiedere informazioni all'indirizzo di posta [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it)

Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 30/11/2024

Il Professionista Delegato

Rag. Luca Millucci

