

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Procedura R.G. n. 1413/2022**

**promossa da:**

**IFIS NPL INVESTING SPA IN SOSTITUZIONE DI IFIS NPL 2021-SPVSRL**

contro

**#OMISSIS#**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA FIORONI SARA**

**PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. DANIELA FIACCA**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA ASTA LEGALE.NET**

**CUSTODE ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG)**

Il sottoscritto Avv. Daniela Fiacca, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento emesso in data 16 novembre 2023 dal Giudice del procedimento di divisione del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA CHE**

**il giorno 30 aprile 2025 alle ore 12.00** presso il proprio studio in Perugia (PG), via delle Prome 5, procederà alla vendita con modalità telematica asincrona tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi indicato;

la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161-ter disp. Att. C.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà secondo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

i beni immobili **LOTTO UNICO** sono analiticamente descritti nella perizia redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Andrea Arcelli datata 09.11.12, che può essere consultata e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la provenienza, la situazione urbanistico edilizia e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet:

<https://pvp.giustizia.it/pvp> - <https://www.astalegale.net>

I beni stimati risultano di proprietà #OMISSIS#

### LOTTO UNICO

- **LOTTO UNICO** . Beni Immobili rappresentati da un fabbricato indipendente formato da abitazione al piano 1 e laboratorio al piano terra con area scoperta in Comune di Tuoro sul Trasimeno Via Vernazzano basso n. 23 (Quota di Piena Proprietà : #OMISSIS#).

2

I beni da alienare risultano così indicati e censiti al Catasto del **Comune Tuoro sul Trasimeno**

- C.F. Fg. 18, Part. 201 sub 1, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 71, rendita catastale 161,34;

- C.F. Fg. 18, Part. 201 sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, rendita catastale 271,14;

I sub 1 e 2 (uniche unità immobiliari della particella) dispongono di una porzione di area scoperta individuata al C.T. Foglio 18 part. 243 qualità semi arboreo classe 2 superficie 0.01.00 R.D. 0,46 R.A. 0,46.

Confini: #OMISSIS#, salvo altri.

**Prezzo base per la piena proprietà € 58.236,89 dicono euro cinquantottomiladuecentotrentasei/89.**

**Offerta minima: 75% del prezzo base d'asta**

**Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille/00 euro)**

## **DESCRIZIONE BENI E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **LOTTO UNICO**

La casa indipendente è stata costruita alla fine degli anni '60 e si articola su due piani più sottotetto.

Il piano terra (superficie commerciale lorda mq 83 circa, altezza m 3,40 circa) è adibito a laboratorio artigianale; il primo piano (superficie commerciale lorda mq 85 circa, altezza m 3,00 circa), raggiungibile tramite una scala interna, è destinato ad abitazione di cucina, soggiorno, due camere, servizio igienico, disimpegno e due balconi; il piano sottotetto (superficie commerciale lorda mq 83 circa, altezza in gronda massima m 0,90 e minima m 0,30 circa), raggiungibile proseguendo lungo le scale interne, è adibito a soffitta non abitabile.

**3**

L'edificio ha impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano, impianto elettrico di vecchia esecuzione e impianto idrico da pozzo.

Non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e succ. modd..

Il terreno limitrofo al fabbricato, ricadente su una porzione della part. 201 e sull'intera part. 243, è destinato a cortile, parcheggio e orto.

Nel PRG vigente al novembre 2012 l'area ricade in Zona Residenziale Ammassa B2, mentre nel PRG adottato con DCC nn. 58 e 59 dell'anno 2010 l'area ricade in Zona di Conservazione e Completamento B0. La zona è sottoposta al vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939.

Per l'intero fabbricato è stata rilasciata la Licenza Edilizia del 9.1.1968 con Autorizzazione di Abitabilità del 22.3.1971. Risulta inoltre la presentazione della Domanda di Sanatoria n. 5362 del 30.9.1986 per alcune difformità rispetto alla L.E. del 9.1.1968 tuttora non rilasciata per carenza di documentazione.

In conclusione:

per la costruzione dell'edificio è stato rilasciato permesso edilizio, rispetto al quale sono state realizzate alcune difformità; per alcune di esse (chiusura del vano scala e diversa destinazione di PT) è stata presentata domanda di sanatoria (non rilasciata per carenza di documenti).

La domanda in oggetto potrà essere tuttora perfezionata, mentre l'abuso non compreso nella domanda già presentata (maggiore altezza del sottotetto) appare sanabile ai sensi dell'art. 10 della legge n. 47/85.

Il costo complessivo della regolarizzazione urbanistica (e catastale – si veda pag. 17), al lordo delle spese tecniche, si stima in € 3.000,00.

4

#### **DISPONIBILITÀ DEI BENI**

I beni oggetto di pignoramento sono liberi essendo l'esecutato deceduto

Maggiori informazioni circa la disponibilità dei beni allo stato attuale potranno essere fornite direttamente dal custode nominato IVG

**Si precisa che gli immobili sono gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate all'atto di trasferimento della proprietà, a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario, pertanto gli immobili verranno venduti liberi da qualsiasi gravame.**

È possibile visionare l'immobile, tramite il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il form di contatto disponibile nella scheda

dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche

[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) o tramite richiesta alla mail

[visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)

## **LA VENDITA AVVERRA' ALLE SEGUENTI**

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova 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.

5

3) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura della procedura.

4) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alle vendite, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E., e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 D. Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.

5) In caso di occupazione degli immobili e qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla loro liberazione, ove siano occupati dal debitore o dal terzo senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

6

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

7) 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.

8) 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 alla pubblicità on-line.

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

10) Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando: il professionista delegato Avv. Daniela Fiacca, Via delle Prome n. 5 (PG) – tel. 393.9161114 - 075/5736174, **il custode giudiziario IVG ai seguenti recapiti 075.5913525 oppure al numero verde 800417800 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) o [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com)**, ovvero presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia.

7

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.

12) nel caso si tratti di primo tentativo di vendita, verrà stabilito, ex art. 569 c.p.c. termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita, termine ex art. 591 c.p.c. non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni ex art. 591 c.p.c.

## **1. FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

### **A) CONTENUTO OFFERTE**

I soggetti intenzionati a partecipare all'asta, ad eccezione del debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge, devono presentare personalmente o tramite procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. la loro offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del 29 aprile 2025**, giorno antecedente la data della vendita.

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).

8

**Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni,** dovrà 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 allegata



to 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.

- 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 referente 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 prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 60 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore", salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del ver-

samento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le  
spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, c. 7 del D.M. 227/2015)

- l'importo versato a titolo di **cauzione, pari al 10% del prezzo offerto più €  
16,00 per la marca da bollo – se non versata telematicamente**, esclusiva-

mente con bonifico bancario, **con data di valuta non successiva al quarto**

**giorno precedente l'asta**, sul conto corrente per la procedura **IBAN: IT 75 A**

**03268 22300 052136399670** (conto corrente intestato al gestore della vendita

presso Banca Sella Beneficiario Astalegale.net S.p.A.);

**CAUSALE: "Avv. Daniela Fiacca 30/04/2025 ore 12.00 versamento cauzio-  
ne".**

**Copia del bonifico effettuato e relativa ricevuta, completa del numero di**

**identificazione del versamento (CRO), dovrà essere allegata alla offerta.**

**La cauzione dovrà risultare accreditata almeno il quarto giorno preceden-  
te l'asta;**

10

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del  
bonifico di cui al punto precedente e sul quale sarà restituito l'importo della  
cauzione mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al  
netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico;

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

**All'offerta devono essere allegati nella busta telematica:** una fotocopia del do-  
cumento 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-2code 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.

11

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

Le offerte di acquisto criptate, **sottoscritte digitalmente dall'offerente a pena di inammissibilità**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, entro e non oltre le ore 12:00 del

**29 aprile 2025**, giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita

(o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web “Offerta telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell’offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ovvero all’interno del Portale Ministeriale sopraccitato.

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.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell’offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell’art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel “Manuale utente” disponibile sul PVP.

12

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

Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione dell’offerta, deve firmarla digitalmente. 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 xxxxxxxxxxx.zip.p7m**”), unitamente alla documentazione attestante l’avvenuto pagamento del bollo, dovrà essere inviata criptata dal presentatore dell’offerta al Ministero della Giustizia tramite 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.

**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.**

**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 professionista o del gestore della vendita esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

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

Il giorno **30 aprile 2025**, giorno fissato per le operazioni di vendita, il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'esame delle offerte utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

14

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti allegati, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno 30 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.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dal presente avviso.

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

Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come segue.

**In presenza di un'unica offerta**

Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta nei limiti di un quarto il professionista delegato opererà come segue:

15

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia 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.

- 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.

**In presenza di più offerte valide**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti.

Il professionista procederà ad avviare la gara, che avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ricevute ed il vaglio della loro ammissibilità, si svolgerà con modalità **asincrona** e 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 in giorni festivi), 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 tiene conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

16

Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso a pena di inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

- € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000,00;
- € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;



- € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad

€ 240.000,00;

- € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01

ad € 500.000,00;

- € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01

ad € 1.000.000;

- € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €

1.000.000,00.

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.**

17

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 definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita secondo le disposizioni riportate al punto C.

### **C. AGGIUDICAZIONE**

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

Quando all'esito della gara tra 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 è 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.

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. 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.

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

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché i compensi posti a suo carico a norma del D.M. n. 227/2015 nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui

estremi e soprattutto l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato, a meno che sia stato previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

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, calcolando 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. Il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi.

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 60 gg. dalla aggiudicazione, il Professionista Delegato resti-

tuirà gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Lo stesso avverrà nell'ipotesi in cui, autorizzato il pagamento rateale, l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine.

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, depositando 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.

## **SPESE**

Si avverte che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà, dopo l'aggiudicazione, tempestivamente comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. 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.

21

## **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Della vendita sarà data pubblica notizia entro 120 giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

**- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ex artt. 490, co. 1° e 631-bis c.p.c.**

- pubblicazione sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) quale gestore della pubblicità in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16.

- per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 30 dicembre 2024

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Daniela Fiacca