



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia**

**R.G. 18/2024**

**Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni**

**Professionista Delegato: Dott. Carlo Berretti**

**Custode: IVG Umbria**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Dott. Carlo Berretti**, con studio in Città di Castello (PG), Corso Vittorio Emanuele n.27, in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza di vendita del **26/11/2024** emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni,

**RENDE NOTO**

che il giorno **MARTEDÌ 20 MAGGIO 2025** alle ore **10:30**, presso il proprio studio in Città di Castello (PG), Corso Vittorio Emanuele n.27, procederà tramite il portale **www.astetelematiche.it** 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 (diritti del 100%) su appartamento con giardino e garage in comune di Assisi (PG), Frazione Palazzo d'Assisi, via Elpidio Petrignani n. 2 al piano terra di edificio condominiale di maggior consistenza edificato nella seconda metà della prima decade dell'anno 2000 soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, bagno, ripostiglio, portico, piccolo resede esterno/giardino/orto ad uso privato, garage al piano

interrato (in catasto magazzino); il tutto censito nel CF del comune di Assisi al foglio n. 50; particella n. 1091; sub. 17; graffata con la particella n. 1092; Frazione Palazzo snc; P.T; Cat. A/2; cl. 3; vani 5; sup. cat. totale mq. 99; escluse aree scoperte mq. 84; rendita €. 619,75; particella n. 1091 sub 27; Frazione Palazzo snc; P.S1; Cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 28; sup. cat. totale mq. 31; rendita €. 1535,93; in CT è censito in detto comune al foglio n. 50; particella n. 1092; ente urbano; ha. 0.02.13; senza rendita; a confine con parti condominiali, strada pubblica, salvo altri;

**Disponibilità del bene:** Occupato.

**Destinazione Urbanistica:** Appartamento con giardino/orto e magazzino/garage.

**Regolarità Urbanistica e Catastale:** Sostanziale conformità urbanistica e catastale dei beni.

**Gravami non eliminabili dalla procedura:** Nessuno.

**Custode Giudiziario:** I.V.G. Umbria Tel: 075 5913525 - e-mail: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com)

**Prezzo base: € 115.200,00 (Euro Centoquindicimiladuecento/00)**

**Offerta minima: € 86.400,00 (Euro Ottantaseimilaquattrocento/00)**, pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00)**

\* \* \* \* \*

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto **Geom. Mirco Bacelli** che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti: <https://pvp.giustizia.it>, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**TUTTE LE OFFERTE DOVRANNO ESSERE PRESENTATE  
ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO 19 MAGGIO  
2025.**

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al T.U. di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, perché già tenuto in considerazione nella valutazione dei beni.

3) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.

- 4) Gli oneri fiscali e tutte le altre spese ad eccezione di quelle di cui al punto precedente sono a poste a carico dell'aggiudicatario.
- 5) Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.
- 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) Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o 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) Tutte le attività, che a norma dell'artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
- 9) 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.
- 10) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

11) Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando: il custode dei beni, ovvero presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o accedendo al sito internet pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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

## **VISIONE DEGLI IMMOBILI**

Il custode dei beni assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita entro 15 giorni dalla relativa richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

## **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 GIORNO 19 MAGGIO 2025.**

L'offerta dovrà contenere:

– i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA:

- se l'**offerente è persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità del coniuge;

- se **Pofferente 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 **Pofferente è persona giuridica** l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). Dovrà, altresì, essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- Se **l'offerta è formulata da più offerenti**, che partecipano con quote diverse, l'offerta deve riportare l'indicazione delle diverse quote di ciascun offerente e alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
  - 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 120 dalla data di aggiudicazione;

– l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati;

– l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente per la procedura IBAN:

**IT93B0326822300052849400440, intestato a: Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.**

**CAUSALE: "Tribunale di Perugia R.G. 18/2024, Lotto Unico, versamento cauzione".**

– **Copia del bonifico effettuato, completa del numero di identificazione del versamento, dovrà essere allegata alla offerta.**

La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; 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; in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.

All'offerta devono essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, ovvero se l'offerente è persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di quest'ultimo;
- se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla presente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante,

in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta dovrà indicare: l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

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

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

L'offerta 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 (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.



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

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 portale stesso.

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 unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo pec sopra indicato.

## **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.

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura presso il proprio studio sito in Città di Castello (PG), Corso Vittorio Emanuele n. 27, 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 verificherà la regolarità delle offerte, onde approvare o rifiutare le offerte e così abilitare o meno gli offerenti a partecipare all'asta e dare così inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita collegandosi al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta e al quale sono stati invitati a connettersi almeno **trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni** mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

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**

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

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

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di **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:

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

#### PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall 'aggiudicatario ;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni

successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

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

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, 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 comma 3, 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;

6) in caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione del debito.

### **ULTERIORI ADEMPIMENTI**

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.

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 delle spese relative alla vendita nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 (centoventi) 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.

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.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante al professionista) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di 120 gg. dalla

aggiudicazione, il Professionista Delegato restituirà 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 ed entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

## **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Della vendita sarà data pubblica notizia, in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato, tramite:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. e dell'art. 631 - bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto sopra indicato;
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento;

Città di Castello, 12/02/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Carlo Berretti

