

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 296/2023 R.G.E

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente: Organa SPV s.p.a. e per essa Intrum Italy s.p.a.

Professionista delegato e referente: Dr. Carlo Luigi Lubello

Custode giudiziario: Ricco Giuseppe & C. S.p.A

Gestore Vendita Telematica: Aste giudiziarie inlinea S.p.A. (<https://astetelematiche.it>)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dr. Carlo Luigi Lubello, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno **11 giugno 2025 alle ore 16:00** si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritto di piena proprietà di 1/1 in capo a *Omissis* su unità immobiliare sita in **Via Cesare Fani, n. 10/O – Bastia Umbra (PG)**.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è costituita da un locale commerciale ad uso negozio sito a piano terra, bagno e antibagno e magazzino al primo piano sottoterra di un edificio di maggiore consistenza, oltre a pertinenza accessione e quote di parti comuni. Superficie commerciale di 126 mq, distinta al **Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra come segue:** al foglio 11 con la particella 3537 sub 29 - categoria C/1d), classe 8 - consistenza 109 mq. rendita catastale € 2.493,82.

Sono compresi tutti i diritti condominiali pro quota sulle parti comuni del fabbricato e quanto altro condominiale per legge. Tali parti comuni sono così censite al C.F. del comune di Bastia Umbra: foglio n. 31 – part. 3537 sub. 54,56,57,58,62,63,64,65,66,69,70,71,72 e 73

- **CONFINI:** parti condominiali da più lati, salvo se altri.

- **GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:** nessuno

- **REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:**

Il fabbricato è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a costruire n. 73 del 01/10/2012

- Variante al PDC 73 riguardante l'intero edificio – SCIA n. prot. 199949 del 27/07/2015

- Agibilità n. prot. 22580 del 25/08/2015

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione ad un canone annuo di € 9.600,00, come da contratto stipulato in data 28/04/2022 regolarmente registrato. La durata della locazione è pari ad 6 anni + 6.

PREZZO BASE: Euro 151.200,00 (centocinquantunomiladuecento/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta): Euro 113.400,00 (centotredicimilaquattrocento/00)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)

RILANCIO MINIMO IN GARA: Euro 3.500,00.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Per quanto concerne la situazione urbanistico edilizia e ogni altra ulteriore informazione relativa ai beni immobili si rimanda alla Relazione di Stima a firma del Dott. Agr. Leonardo Casucci, consultabile sui siti internet www.asta.legale.net; www.tribunale.perugia.it; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento è possibile contattare il Professionista Delegato alla vendita **Dr. Carlo Luigi Lubello**: Tel. **075 5003339**; email: carlo@studiolubello.it. È possibile visionare l'immobile facendone richiesta sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> (Portale delle Vendite Pubbliche) usando l'apposito tasto **“Prenotazione visita immobile”**, o contattando direttamente il Custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA** ai seguenti recapiti: tel. **075/5913525**; numero verde: **800 417 800** (attivo dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); email: ivg@ivgumbria.com.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e 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, 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 — 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero 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.

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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e delle imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta).

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata della pubblicità.

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. In tal caso, 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.

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 con il 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.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 464, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo provvederà:

- a) a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.; b) a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- c) a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata del professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta della procedura esecutiva a

titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 c.c., diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o Liquidazione Giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tale oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita.

Le offerte di acquisto 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 (<https://astetelematiche.it>), ovvero all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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, 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 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Si avvisa che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo bonifico bancario con le modalità che saranno di seguito indicate

(v. paragrafo “Versamento della cauzione”), dovrà risultare accreditata sul conto del gestore delle vendite già al momento della presentazione dell'offerta, pena l'inefficacia dell'offerta presentata.

COME PARTECIPARE

La domanda va presentata corredata da marca da bollo di Euro 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia <http://pst.giustizia.it> e allegando la ricevuta. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

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

L'offerta d'acquisto nella vendita senza incanto è irrevocabile, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

a) se l'offerente è persona fisica: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/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 italiano 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 c. 2 del

D.M. n. 32 del 26.2.2015;

-se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) e allegate le copie fotostatiche del documento di riconoscimento e del codice fiscale del coniuge.

Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;

- se l'offerente è persona giuridica: indicazione della ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e generalità del legale rappresentante;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori ed inoltre allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del

Tribunale di Perugia;

- se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;

- b) indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per cui viene presentata l'offerta;
- e) l'indicazione del Professionista Delegato della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'ora e il numero **di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della «casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica» utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia su portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi contenuti.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

-copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;

- documentazione attestante il versamento della cauzione e segnatamente copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato intestato al Gestore della vendita Aste Giudiziarie In Linea S.p.a. al seguente codice IBAN: **IT 93 B 03268 22300 052849400440**, da cui risulti la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni:

-copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato:

-copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice.

Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica:

- visura CCIAA aggiornata (da non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri

dell'offerente.

Se l'offerta è formulata da più persone:

-copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della «casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica» oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata

Laddove si intenda usufruire delle **agevolazioni previste per la prima casa**, dovrà essere inserita nella busta la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti, in bollo da € 16,00.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

La cauzione dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.a.** (gestore della vendita), al seguente codice **IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440** con la seguente causale: **“Tribunale Perugia Es. n. 296/2023 - versamento cauzione”**. La mancata ricezione del bonifico, sul suddetto conto corrente, al momento del deposito dell'offerta comporta l'inefficacia dell'offerta stessa. La copia della contabile del versamento deve comunque essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito mediante bonifico, tranne il bollo (€ 16,00) e gli eventuali oneri bancari corrisposti per eseguire il bonifico. Offerte

L'offerta è inefficace:

—se non perviene entro il termine stabilito (**10 giugno 2025 ore 12:00**);

—se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente bando di vendita;

—se l'offerente non versa cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (v. paragrafo “versamento della cauzione”) o se l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento del deposito dell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. 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. del 22 gennaio 2008 n. 37.

ESAME DELLE OFFERTE E GARE

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale astetelematiche.it secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno

11 GIUGNO 2025 alle ore 16:00

Il Professionista Delegato, referente della procedura, 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

interventuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

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

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

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentono 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 e 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 inferiori 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.

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 pin 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 all'unico offerente.

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

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

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.

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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 570 c.p.c. il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (120 giorni) ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. 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).

Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà — ai sensi dell'art. 587 c.p.c. — la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del

Codice Civile.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia — in tempo utile per il rispetto del termine per la presentazione delle offerte sopra indicato — mediante

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia denominato “Portale delle Vendite Pubbliche” ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 — bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c.;
- 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;
- 3) di un avviso contenete le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche degli allegati nei limiti in cui lo consenta il portale della vendite pubbliche per dimensione dei file (comprese le fotografie): a. numero di ruolo della procedura; b. nome del Giudice dell'Esecuzione; c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); j. modalità della vendita (telematica asincrona) k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita; m. data, luogo ed ora fissata per la vendita; n. orario di apertura delle buste; o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono — Cancelleria del Tribunale Ordinario di..... — Sito internet.).

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare

unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue; a comunicare altresì all'aggiudicatario, entro il medesimo termine, che egli, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c.;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere, previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, comma 4, c.p.c., senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- ad autorizzare il Gestore a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, del saldo del prezzo e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, a fissare immediatamente e nel termine indicato nel prospetto sopra allegato, e comunque non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente, ulteriori esperimenti di vendita, da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita ovvero qualora sussistenti i presupposti della chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att.

- c.p.c. e comunque al termine della durata dell'incarico come sopra indicata;
- a comunicare al Custode l'avvenuta aggiudicazione definitiva.

Perugia, 08.02.2025.

Il Professionista Delegato
Dr. Carlo Luigi Lubello

