



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 09/2018 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rosa LAVANGA

Professionista Delegato: DR. Daniela BRUSCO

Gestore della vendita telematica: la SOCIETÀ RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.

ESECUTATO: **omissis**

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO ASINCRONA EX ART. 24 D.M. N.
32/2015 – 5° esperimento

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 09/2018

PROMOSSA DA

omissis

La sottoscritta Dott. Daniela Brusco professionista delegato vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 21/05/2019 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, e successiva conferma ed autorizzazione ultima del 6.5.2024

RENDE NOTO

che il giorno mercoledì 09 aprile 2025 alle ore 09.30 tramite il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it/>, procederà 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 redatta geom. Andrea Soldato, con studio in Perugia, Via Campo di Marte, 8/B, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n°2611, che deve essere consultata dall'offerente ed 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, consultabile sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.astalegale.net.

I beni venduti, descritti in base alla citata consulenza tecnica, sono i seguenti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Ubicazione: Magione (PG), Fraz. Villa, Viale Perugia, 11,

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Magione:

foglio 22 particella 209 sub. 12, categoria A/2

foglio 22 particella 209 sub. 17, categoria C/6

Descrizione:

Il lotto, unico, è costituito da

1. Abitazione, posta al piano secondo (sottotetto) e dal relativo garage.

L'abitazione è realizzata ed ultimata nell'anno 1966 senza alcun titolo abilitativo ma comunque sanata nel febbraio 1993; è costituita da pranzo/soggiorno h. min. ml. 1.95 circa – h. max. ml. 2.83 circa; cucina e ingresso h. min. ml. 1.95 circa e ml. 2.00 circa – h. max. ml. 2.92 circa; camere e bagno h. min. 1.95 circa; camere e disimpegno h. max. ml. 2.92 circa.

2. Annessa autorimessa, delimitata da un confine virtuale dall'adiacente autorimessa di altra proprietà, che presenta un'altezza utile interna ricompresa tra ml. 2.87 circa e ml. 2.96 circa, presumibilmente derivante dalla modalità di realizzazione della soprastante copertura a terrazza/lastrico solare sotto la quale è altresì ubicata, come detto, anche la confinante autorimessa di altra proprietà. L'autorimessa in questione, presenta un'apertura di porta della larghezza di ml. 2.12 circa, protetta da una basculante in metallo con apertura manuale. Il pavimento è in mattonelle in gres, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

n.b. L'unità immobiliare in questione, a destinazione residenziale (unitamente a quella non residenziale destinata ad autorimessa), usufruiscono di un impianto fotovoltaico di potenza 3 KW collocato in copertura.

Le unità poste in vendita sono così individuate al catasto fabbricati:

1. U.I.U. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio 22, particella 209 sub 12, riguardante un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (sottotetto), costituito da: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno, della superficie commerciale di mq. 116,10 circa (lorda interna mq. 105,55 circa – utile calpestabile mq. 104,15 circa), oltre a due terrazze a livello (accessibili dal vano pranzo/soggiorno), della superficie commerciale complessiva di mq. 10,15 circa.
2. U.I.U. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio 22, particella 209 sub 17, riguardante un'autorimessa posta al piano terra, costituita da un unico locale della superficie commerciale di mq. 26,50 circa (lorda interna mq. 24,15 circa – utile calpestabile mq. 23,90 circa), delimitata da un confine virtuale dall'adiacente autorimessa di altra proprietà.

□ Ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato, di cui i beni pignorati in estimazione sono parte, è posizionato lungo Viale Perugia della Frazione Villa del Comune di Magione, contraddistinto con il civico 11. Esso è accessibile dall'esterno tramite un passo carrabile/pedonale costituito da un cancello in ferro a doppia anta che immette all'interno di una corte esterna comune, dalla quale si raggiunge sia il portoncino di ingresso che consente l'accesso all'ingresso/vano scala comune che diparte dal piano terra fino a raggiungere l'abitazione pignorata al piano secondo (sottotetto), sia le porte di ingresso che consentono l'accesso sia all'autorimessa pignorata che a quella di altra proprietà confinante con quella di pertinenza dell'esecutato.

Stato dell'immobile: alla data della perizia l'immobile risultava occupato e nella piena disponibilità sia dell'esecutato sia di suoi familiari. Risulta esservi residente l'esecutato.

Confini: pubbliche vie a più lati, salvo altri.

Gravami non eliminabili dalla procedura: Nessuno

Regolarità Urbanistica e/o catastale: agli oneri e costi di natura edilizia, catastale e per spese tecniche, necessari a sanare le difformità non sostanziali riscontrate per entrambe le unità immobiliari in estimazione vengono quantificate dal CTU per un importo forfettario e cautelativo pari ad € 3.500,00.

VALORE DI STIMA: € 93.000,00 (novantatremila,00)

PREZZO BASE: € 34.875,00 (trentanquattromilaottocentosettantacinque)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) 26.156,25

RILANCIO MINIMO: € 500,00 (MILLE,00) TUTTE LE OFFERTE DOVRANNO ESSERE PRESENTATE ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO **martedì 08 aprile 2025** OSSIA DEL GIORNO ANTECEDENTE LA VENDITA.

TANTO PREMESSO SI PRECISA QUANTO SEGUE:

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere anticipate dallo stesso 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, e nell'importo presumibile su conteggio che sarà effettuato e comunicato in tempo utile dal Delegato.

La relazione di stima è pubblicata sul Portale Delle Vendite Pubbliche¹ ed il lotto è unico; le modalità di presentazione dell'offerta; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte sono riportate nel seguente avviso alle pagine dalla pagina 4 in avanti. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale: in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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.

1. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al 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.

¹ Il Portale Delle Vendite Pubbliche, istituito dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, è una infrastruttura tecnologica unica e nazionale, gestita dal Ministero della Giustizia, nella quale sono pubblicati tutti gli avvisi di vendita relativi alle procedure esecutive e concorsuali nonché agli altri procedimenti per i quali la pubblicazione è prevista dalla legge. Il portale delle vendite pubbliche è accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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 o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 www.astalegale.net della società ASTALEGALE.NET incaricata della pubblicità on-line.

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

9. Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni rivolgendosi alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, al Professionista Delegato dr.ssa Daniela Brusco al recapito email brusco.delegato@gmail.com comunicando il recapito telefonico fisso e mobile di contatto, oppure consultando i siti internet

10. 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.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

Come partecipare

La domanda va presentata in bollo da €16,00, (SEDICI,00) effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta o aggiungendo €16,00, (SEDICI,00) al versamento della cauzione.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15i del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti

2.1. 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 08 aprile 2025** ossia del giorno antecedente la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- o 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 e 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 ed allegata anche copia del documento di identità di quest'ultimo.

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 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'indicazione della cauzione, pari – come minimo - al 10% del prezzo offerto, che andrà versata esclusivamente con bonifico bancario con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta sul seguente conto corrente presso Banco Desio-
 - Iban **IT78H0344003006000000001068-**
 - Beneficiario Ricco Giuseppe & C. Spa specificando nella
- causale del bonifico **“TRIB. PERUGIA – E.I. 09/2018 – ASTA 09 aprile 2025 - versamento cauzione** “, copia della contabile di accredito della cauzione, completa del numero di identificazione del versamento (CRO), dovrà essere allegata all'offerta. La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito

dell'offerta, a pena di inefficacia dell'offerta, a tal fine si suggerisce di prestare particolare attenzione ai tempi di accredito e di provvedervi per tempo.

- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione per l'eventuale restituzione;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale con espresso avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso.

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, dovrà indicarsi 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.

2.2 MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, **entro e non oltre le ore 12:00 dell'08 aprile 2025 (ossia del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita)** 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 <https://ivgumbria.fallcoaste.it/>.

Tale offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero offertavp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta telematica si intende depositata nel momento

in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Onde evitare 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 inferiore di oltre un quarto rispetto al 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 Gestore della vendita.

3. SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA

3.1 APERTURA DELLE BUSTE e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il **giorno 09 aprile 2025 alle ore 09.30** il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte, utilizzando il portale del Gestore della vendita e gli offerenti telematici vi parteciperanno collegandosi al sito <https://ivgumbria.fallcoaste.it/> mediante le credenziali di accesso ricevute al momento di trasmissione della offerta.

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.

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

3.2. 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 proposta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, questa sarà senz'altro accolta e si procederà all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.

Se l'offerta presentata è per un prezzo inferiore, ma nei limiti di un quarto, rispetto al prezzo base d'asta il Professionista Delegato opererà come segue:

* qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, 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 sarà assegnato al creditore;

* qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia

proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

In presenza di più offerte valide:

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora venissero 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.

3.3 AGGIUDICAZIONE

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

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

Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale.

4. 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, depositando 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 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

L'Aggiudicatario è tenuto al versamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227 del 2015, al Professionista 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 Professionista Delegato dovrà, immediatamente dopo l'aggiudicazione,

comunicare all'Aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari al trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui dovrà effettuare il versamento del saldo – prezzo nel caso in cui nell'offerta avrà indicato un termine più breve. Il Professionista 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 di aggiudicazione.

- L'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e delle spese relative alla vendita nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minore termine indicato nell'offerta mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso alla procedura, i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato all'aggiudicatario, 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 data di aggiudicazione), calcolate 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 Professionista Delegato comunicherà all'Aggiudicatario quale parte del saldo – prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto acceso alla procedura secondo le modalità indicate al punto precedente. Nel termine dei 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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 giorni dalla data di 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 Professionista

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 Professionista 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. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Della vendita sarà data pubblica notizia entro 45 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, comma 1, e 631-bis c.p.c.

* pubblicazione sui siti internet messi a disposizione dalla società ASTALEGALE.NET quale Gestore della pubblicità in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28.12.2016 con il Tribunale di Perugia.

Perugia, 13.02.2025

Il Professionista delegato alla vendita

Dr. Daniela Brusco