

TRIBUNALE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE R.G.N.14/2024

PROFESSIONISTA DELEGATO Avvocato Paola Tucci
GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dottoressa Sara Fioroni

AVVISO DI PRIMA VENDITA
CON ASTA TELEMATICA MODALITA' ASINCRONA

Il sottoscritto Avvocato Paola Tucci, con studio in Assisi (PG), via Protomartiri Francescani, 105, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia– Dottoressa Sara Fioroni – giusto provvedimento reso in data 26.11.2024 nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

AVVISA

che il giorno **25 giugno 2025 alle ore 11**, nel proprio studio sito in Assisi (PG) alla via Protomartiri Francescani, 105, si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica asincrona, sul sito GOBID.IT, con gara in caso di più offerenti, dell'immobile come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà

Costituito da

Edificio indipendente formato da negozio, abitazione e magazzino collegati a formare un'unica entità immobiliare, con area scoperta in Comune di Perugia, Fraz. Collestrada, Strada Centrale Umbra n. 48.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Perugia - Zona censuaria 2

| Rif. | Cat. | Foglio | Part./ Sub. | Catego ria | Classe | Consist . | Sup. cat. | R.C. |
|------|------|--------|----------------|---------------|--------|--------------|--------------|--------------|
| A/1 | F | 295 | 129/2 | C/2 | 5 | 30 mq | 36 mq | 55,78 |
| A/2 | F | 295 | 129/5 | A/2 | 5 | 3,5 vani | 72 mq | 271,14 |
| A/3 | F | 295 | 129/9 | C/1 | 7 | 136 mq | 146 mq | 2.289,7 6 |

La part. 129 del C.F. è

formata dalle 3 unità immobiliari pignorate e dal sub. 1, bene comune non censibile; nella mappa del C.T. gli immobili sono individuati dal medesimo mappale (E.U. di 1.590 mq)

Comune di Perugia

| Rif. | Cat. | Foglio | Part. | Qualità | Classe | Superf. | R.D | R.A. |
|------|------|--------|-------|---------|--------|---------|-----|------|
|------|------|--------|-------|---------|--------|---------|-----|------|

| | | | | | | | | |
|-----|---|-----|-----|------------|---|--------------|--------|-------|
| A/4 | T | 295 | 500 | Sem Arb | 1 | 10.395 mq | 102,00 | 59,05 |
|-----|---|-----|-----|------------|---|--------------|--------|-------|

I beni ricadono in Zone di interesse archeologico definite non vincolate e in Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al DPGR n. 581/91.

Gli immobili sono utilizzati dal proprietario.

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione del lotto di vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma della dottor Andrea Arcelli, 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://ivgumbria.it>; <https://astalegale.net>.

Valore del lotto come da perizia: € 222.300,00

Prezzo base d'asta 222.300,00

Offerta Minima: € 166.725,00

rilancio minimo: € 3.500,00

Il lotto unico è meglio descritto e meglio chiarito nella perizia tecnica visionabile sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line.

1. Pubblicità'

- Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:
 - sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 cpc;

2. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

- La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).
- Il gestore della vendita è stato individuato nella società GOBID S.r.l., con il sito www.gobidreal.it tel., mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l'Avvocato Paola Tucci, dinnanzi al quale e presso il suo studio in Assisi (PG) alla via Protomartiri Francescani, 105 avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art.571 e ss. Cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente appositamente creato per gestire le cauzioni delle vendite ed aperto dal gestore della vendita - Tribunale di Perugia – Proc. N.14/2024 R.G.E., IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486, intestatario Gobid International Auction Group S.r.l. - **con la seguente causale:** Tribunale di Perugia Proc. n. 14/2024, **25 giugno 2025 ore 11, LOTTO UNICO versamento cauzione.**

- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata

inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

- Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che avranno presentato offerta telematica con le modalità di seguito indicate. Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

- Le offerte telematiche di acquisto criptate devono pervenire **entro e non oltre le ore 12 del giorno antecedente l'asta**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica 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.
- Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il numero 02 86882269.
- Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
- **Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**
- Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..
- L'offerta, 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 DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Lo stesso

deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

- Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c. **l'offerta è da intendersi irrevocabile** e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale il giorno fissato per la vendita; **deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015, e ivi riportati:**
 - a) se l'offerente è una persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail e l'indirizzo pec valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - a) se l'offerente è una società: **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) l'indicazione del referente della procedura;
 - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - g) la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base purché nei limiti di un quarto;
 - i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore al termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
 - j) **nel termine fissato per il versamento del prezzo**, l'aggiudicatario, con dichiarazione resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231 (**c.d. antiriciclaggio**).
 - k) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
 - l) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario 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 di cui al punto precedente;
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
 - o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.
- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- L’offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.gobidreal.it fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l’offerta telematica.
 - Quando l’offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
 - All’offerta telematica dovranno essere allegati:
 - a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell’importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. “*prima casa*” e/o “*prezzo valore*”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015);
 - d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - e) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore dell’autorizzazione del giudice tutelare;
 - g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - h) 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.
 - I documenti allegati all’offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.gobidreal.it .
- L’offerta è da ritenersi inammissibile se:
1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
 2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita;
 3. se l’offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell’ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
- Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l’offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

- Esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

3. Modalità di svolgimento della gara con modalità asincrona

- Sul sito www.gobidreal.it è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.
- L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:
 - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione;
- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel sito www.gobidreal.it
- L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul sito www.gobidreal.it è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
- Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del **gestore della vendita telematica** sul sito www.gobidreal.it al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato nell'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale con estratto dell' **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.
- la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al Portale del gestore della vendita;
- il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.
- **In caso di offerta unica**

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato 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. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per gli immobili a prezzo base d'asta fino ad € 15.000,00;

€ 500,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;

€ 1.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;

€ 1.800,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;

€ 3.500,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00;

€ 5.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;

€ 10.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00;

€ 15.000,00 per gli immobili con prezzo di base d'asta superiore 1.000.000,01

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

- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato 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 approfittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

- qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 c.p.c. ultimo comma 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 dia fronte del contratto di mutuo a rogito.....delrep.....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 del ben 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.

4. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

a) Bolli

- L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.
- L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giusitizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.
- Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

b) Pagamenti

- **Il saldo del prezzo** di aggiudicazione, salvo quanto disposto al successivo punto, dovrà essere effettuato in unica soluzione entro il **termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario intestato a "Proc. Esec. n°14/2024", le cui coordinate saranno comunicate all'aggiudicatario dal Delegato.
- 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 20 giorni dall'aggiudicazione) il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con

le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

- **Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** dovuto per gli oneri e gli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento.
- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) nel 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.

c) Decreto di trasferimento

- Avvenuto il pagamento del prezzo il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita.

d) Condizioni della vendita

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) consultabile sui siti internet delle società incaricate della pubblicità <https://pvp.giustizia.it>; <https://astalegale.net>; unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi, alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto. Eventuali differenze non di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 nella valutazione dei beni. È esclusa qualsiasi responsabilità per Gobid International Auction Group S.r.l. e per la Procedura circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
- La vendita avviene alla condizione **“visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile”** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.
- Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

e) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni

- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di immobili difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento
- L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E'parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di ITA.

f) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

- L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno **cancellate ai sensi dell'art.586 c.p.c. a cura e spese della procedura.**

g) Spese accessorie e tributi

- 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 ministeriali n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.
- Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima dell'emissione del decreto di trasferimento giudiciale, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal D.lgs. 192/2005 come modificato dal D.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

h) Sanatorie

- L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

i) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al

momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

j) Trasferimento della proprietà

- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

k) Consegna

- Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile, la liberazione dell'immobile, salvo espresso esonero, avverrà a cura del custode giudiziario se richiesto dall'aggiudicatario.

5. Inadempimento dell'aggiudicatario

- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

6. Disposizioni finali

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.
- La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.
- Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai curatori fallimentari, che dalla Gobid International Auction Group S.r.l..
- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richieste al Professionista delegato al numero 339.6189644 o tramite email all'indirizzo: avv.paolatucci@libero.it. o al Custode Giudiziario IVG di Perugia, tel. 075/5913525, email: ivgperugia@pec.it al quale rivolgersi anche per la visita dell'immobile con e-mail: visite@ivgumbria.com.

Assisi, 24 febbraio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Paola Tucci