

	TRIBUNALE DI PERUGIA	
	AVVISO DI VENDITA DELEGATA	
	Procedura esecutiva immobiliare n. 233/24 R.G.E.	
	promossa da:	
	ADVANCING TRADE S.P.A (PER B2 KAPITAL INVESTMENT SRL)	
	contro	
	#OMISSIS# E #OMISSIS#	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA FIORONI SARA	
	PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. DANIELA FIACCA	
	GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA GOBID.IT	
	CUSTODE ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IVG)	
	Il sottoscritto Avv. Daniela Fiacca, professionista delegato al compimento delle	
	operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento emesso	
	in data 25 maggio 2026 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di	
	Perugia Dott.ssa Fioroni Sara	
	AVVISA CHE	
	il giorno 22 dicembre 2026 alle ore 12.00 presso il proprio studio in Perugia	
	(PG), via delle Prome 5, procederà alla vendita con modalità telematica asin-	
	crona tramite il portale www.gobidreal.it si terrà la	
	VENDITA SENZA INCANTO	
	ai sensi degli artt. 571 ss c.p.c. dei lotti appresso descritti e al prezzo base ivi	
	indicato;	
	la vendita avverrà con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c. e	
	dall'art. 161-ter disp. Att. C.p.c. e che l'eventuale gara tra offerenti avverrà se-	
	condo le modalità della vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015	

	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
	i beni immobili LOTTO UNICO sono analiticamente descritti nella perizia redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Casagrande Claudio depositata il 26.08.2025, che può essere consultata e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la provenienza, la situazione urbanistico edilizia e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet: https://pvp.giustizia.it/pvp - https://www.astalegale.net	
	I beni stimati, dagli atti di compravendita e di pignoramento immobiliari, risultano di proprietà dei Sig.ri #OMISSIS# e #OMISSIS#	
	LOTTO UNICO	
	- LOTTO UNICO . Beni Immobili rappresentati da un appartamento e da 1 fondo ubicati rispettivamente al primo piano e al piano terra su porzione di fabbricato di maggiore consistenza in comune di Piegaro (PG) Via Roma 52 - (Quota di Piena Proprietà per la quota di 1/1 spettanti a : 1) #OMISSIS# C.F. – P.IVA #OMISSIS# nata in #OMISSIS# il #OMISSIS# ultima residenza conosciuta #OMISSIS# e a 2) #OMISSIS# C.F. – P.IVA #OMISSIS# nato in #OMISSIS# il #OMISSIS# ultima residenza conosciuta #OMISSIS#	2
	Si specifica che entrambe le porzioni immobiliari sopra descritte risultano intestate nella piena proprietà ai Sig.ri #OMISSIS# e #OMISSIS# coniugati in regime di comunione legale dei beni.	
	I beni da alienare consistono in:	
	- APPARTAMENTO al piano primo, in pessimo stato di conservazione (inagibile), composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e un piccolo locale con ingresso dalla corte comune; sono compresi inoltre i diritti condominiali sulla corte comune, particella 1304 rata	

	Il tutto è meglio distinto censito al NCEU del Comune di Piegaro al Foglio 42,	
	particella 68, sub 14 (già sub 12) graffata con la particella 1304 sub 1, cate-	
	goria A/3, classe 3 vani 6 superficie catastale totale 106 m2 rendita €	
	325,37.	
	- FONDO al piano terra, in pessimo stato di conservazione, composto da: un	
	unico locale con ingresso da via Roma e dal corridoio condominiale, meglio	
	distinto censito al NCEU del Comune di Piegaro al foglio 42, particella 68	
	sub 1 categoria C/2 classe 4 consistenza 8 mq. Superficie catastale 13,00	
	mq rendita € 12,39.	
	Sono compresi nel lotto tutti i diritti condominiali su scale, tetto, corte comu-	
	ne e quanto altro condominiale per legge.	
	Prezzo base per la piena proprietà € 39.000,00 diconsi euro trentanovemi-	
	la/00.	3
	Offerta minima: 75% del prezzo base d'asta	
	Deposito per cauzione: 10% del prezzo offerto	
	Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille/00 euro)	
	DESCRIZIONE BENI	
	Le porzioni immobiliari sopra descritte sono rappresentate da un appartamento	
	e da 1 fondo ubicati rispettivamente al primo piano e al piano terra su porzione	
	di fabbricato di maggiore consistenza in comune di Piegaro (PG) Via Roma 52.	
	Il condominio , essendo composto da un numero di unità immobiliari inferiore a	
	nove, non rientra nell'obbligo di nomina di un amministratore. Il C.T.U. ha preci-	
	sato che in sede di perizia non risultava nominato nessun amministratore.	
	Gli immobili oggetto di perizia confinano con #OMISSIS# (al piano secondo),	
	parti comuni condominiali da più lati, via Roma, salvo altri	

	SITUAZIONE URBANISTICA	
	LOTTO UNICO	
	Dal punto di vista tecnico urbanistico il fabbricato risulta edificato in data precedente il 01.09.1967 e sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria con SCIA del 11.09.2012 pratica n. #OMISSIS# e SCIA del 20.09.2012 pratica n. #OMISSIS#.	
	CONFORMITA' CATASTALE	
	Come descritto dal C.T.U. al punto 5 della perizia pagg. 11 e 12 con la variazione catastale del 24.05.2013 (protocollo n. #OMISSIS#) per "Modifica Identificativo" (n. #OMISSIS#) sono state apportate le seguenti modifiche:	
	il subalterno 12 è stato soppresso;	
	è stata costituita una nuova unità immobiliare: Comune di Piegaro, Foglio 42, Particella 68, Subalterno 14 graffata con la particella 1304, Subalterno 1.	4
	Il C.T.U. evidenzia che la planimetria dell'originario subalterno 12 (l'appartamento) già rappresentava l'area di quella che ora è la particella 1304, identificata come corte comune. Alla luce di ciò il C.T.U. propone la regolarizzazione al Catasto come descritto a pag 12 della perizia.	
	DISPONIBILITÀ DEI BENI	
	Come da relazione 06.05.2025 del custode IVG l'immobile pignorato è risultato libero da persone con alcuni beni mobili residuali di scarso se non nullo valore depositati all'interno.	
	<u>Si precisa che gli immobili sono gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate all'atto di trasferimento della proprietà, a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario, pertanto gli immobili verranno venduti liberi da qualsiasi gravame.</u>	

È possibile visionare l'immobile, tramite il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il form di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

LA VENDITA AVVERRÀ' ALLE SEGUENTI

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

	3) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura della procedura.	
	4) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le operazioni successive alle vendite, nonché eventualmente altre spese, così come liquidate dal G.E., e quelle necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle ipoteche e di ogni altro vincolo pregiudizievole gravante sull'immobile. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 D. Lgs. 311/06 (D.L. n. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013) e del certificato di agibilità.	
		6
	5) In caso di occupazione degli immobili e qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla loro liberazione, ove siano occupati dal debitore o dal terzo senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.	
	6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.	
	7) in caso di prelazione artistica, ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero...datata...pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta	

	il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercita-	
	re entro il termine di gg 60 dalla ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del	
	citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per	
	conto dell'aggiudicatario, entro 30 gg a partire dalla sottoscrizione del decreto	
	di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di tra-	
	sferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi	
	diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estro-	
	messo dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo	
	pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs.	
	42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termi-	
	ne legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato	
	esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di tra-	
	sferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege im-	7
	posta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse stori-	
	co-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento	
	in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di	
	registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva,	
	mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale sa-	
	ranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a	
	cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte	
	dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della corret-	
	tezza della tassazione indicata;	
	8) Tutte le attività, che a norma dell'artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute	
	in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o	

	del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il	
	suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.	
	9) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in	
	vendita può essere consultato, unitamente all'ordinanza di delega e al presente	
	Avviso, sul sito internet della società designata alla pubblicità on-line.	
	10) La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal com-	
	piere le visure ipotecarie e catastali.	
	11) Chiunque vi abbia interesse potrà avere ulteriori informazioni contattando: il	
	professionista delegato Avv. Daniela Fiacca, Via delle Prome n. 5 (PG) – tel.	
	393.9161114 - 075/5736174, il custode giudiziario IVG ai seguenti recapiti	
	075.5913525 oppure al numero verde 800417800 (dal lun. al ven. dalle 8.45	
	alle 12.45) o a mezzo mail all'indirizzo ivg@ ivgumbria.com, ovvero presso la	8
	Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia.	
	12) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente	
	liquidazione saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR	
	2016/679 in materia di protezione dei dati personali.	
	13) nel caso si tratti di primo tentativo di vendita, verrà stabilito, ex art. 569	
	c.p.c. termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni entro il qua-	
	le possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; nel	
	caso si tratti di successivi tentativi di vendita, termine ex art. 591 c.p.c. non infe-	
	riore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni ex art. 591 c.p.c.	
	1. FORMULAZIONE DELLE OFFERTE	
	A) CONTENUTO OFFERTE	

	I soggetti intenzionati a partecipare all'asta, ad eccezione del debitore e di coloro cui è fatto divieto dalla legge, devono presentare personalmente o tramite procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile (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. la loro offerta entro e non oltre le ore 12:00 del 21 dicembre 2026 , giorno antecedente la data della vendita.	
	L'offerta dovrà contenere:	
	- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;	
	Se l'offerente è persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).	9
	Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità del coniuge.	
	Se l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela, previa autorizzazione del giudice tutelare, allegando copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.	
	Se l'offerente è persona giuridica l'offerta dovrà contenere: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e	

	indirizzo di posta elettronica certificata (presso il quale saranno inoltrate le comunicazioni concernenti le operazioni di vendita). Dovrà, altresì, essere 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 - 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 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 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE	10

	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);	
	- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare, senza riserva e condizione alcuna, il presente bando nella sua interezza con i suoi allegati e con le relative norme e condizioni, nonché gli atti tutti a qualsiasi titolo richiamati;	
	- la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore", salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, c. 7 del D.M. 227/2015)	
	- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto più € 16,00 per la marca da bollo – se non versata telematicamente , esclusivamente con bonifico bancario, <u>con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta</u> , sul conto corrente per la procedura IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486 (conto corrente intestato al gestore della vendita Beneficiario Gobid International Auction Group S.r.l.);	11
	CAUSALE: "Avv. Daniela Fiacca 22/12/2026 ore 12.00 versamento cauzione".	
	Copia del bonifico effettuato e relativa ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento (CRO), dovrà essere allegata alla offerta.	
	<u>La cauzione dovrà risultare accreditata almeno il quarto giorno precedente l'asta;</u>	

	- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del	
	bonifico di cui al punto precedente e sul quale sarà restituito l'importo della	
	cauzione mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al	
	netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico;	
	in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Co-	
	mune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno	
	effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.	
	<u>All'offerta devono essere allegati nella busta telematica:</u> una fotocopia del do-	
	cumento di identità e del codice fiscale dell'offerente, ovvero se l'offerente è	
	persona diversa dal presentatore, copia del documento di riconoscimento di	
	quest'ultimo; se l'offerta è presentata mediante procuratore, copia della procura	
	attestante ogni più ampia facoltà in favore del procuratore e funzionale alla pre-	12
	sente vendita, rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da no-	
	taio.	
	Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codi-	
	ce fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese	
	di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esem-	
	pio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve	
	essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tec-	
	niche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organiza-	
	tion for Standardization.	
	L'offerta dovrà indicare: l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per	
	trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando	

e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto criptate, **sottoscritte digitalmente dall'offerente a pena di inammissibilità**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp>), collegandosi al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, **entro e non oltre le ore 12:00 del 21 dicembre 2026**, giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale Ministeriale sopracitato.

13

Onde evitare la non completa e, quindi, la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia agli utenti di iniziare le operazioni di compilazione della offerta con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per partecipare alle aste, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono

accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul PVP.

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

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "**offerta_xxxxxxxxx.zip.p7m**"), unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo, dovrà essere inviata criptata dal presentatore dell'offerta al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il Modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

14

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

IN OGNI CASO

L'offerta presentata:

	a. deve intendersi quale offerta irrevocabile d'acquisto , pertanto, una vol-	
	ta proposta, non potrà più essere modificata e/o ritirata. Essa sarà ac-	
	quisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto e riser-	
	vato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche	
	qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.	
	b. Sarà dichiarata inefficace o inammissibile, se pervenuta in maniera non	
	conforme alle prescrizioni del presente Avviso.	
	c. Sarà considerata inefficace , se perverrà oltre il termine di presentazione,	
	se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta e se la cau-	
	zione 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	15
	imputata in conto prezzo al momento dell'adozione del decreto di trasfe-	
	rimento;	
	b. Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di inadempimento da parte	
	dell'aggiudicatario	
	c. Sarà invece restituita ai soggetti non aggiudicatari, senza interessi, da	
	parte del professionista o del gestore della vendita esclusivamente me-	
	diate bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento	
	della cauzione.	
	2. SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA ASINCRONA	
	A. APERTURA DELLE BUSTE e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE	

	Il giorno 22 dicembre 2026 , giorno fissato per le operazioni di vendita, il pro-	
	fessionista delegato, referente della procedura, procederà all'esame delle offer-	
	te utilizzando il portale del gestore della vendita e gli offerenti telematici vi par-	
	teciperanno collegandosi al sito www.gobidreal.it mediante le credenziali di ac-	
	cesso 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.	
	Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale	
	del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno 30	
	minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di po-	
	sta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro	16
	via SMS.	
	<u>Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclu-</u>	
	<u>sione della gara.</u>	
	Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le	
	offerte non conformi a quanto disposto dal presente avviso.	
	B. SVOLGIMENTO GARA E FORMULAZIONE DEI RILANCI	
	Terminata la precedente fase, il professionista delegato procederà come se-	
	gue.	
	<u>In presenza di un'unica offerta</u>	
	Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà	
	all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente.	

	Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta nei limiti di un	
	quarto il professionista delegato opererà come segue:	
	- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che vi sia una seria	
	possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delega-	
	to può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base	
	della precedente, anche in presenza di istanze di assegnazione.	
	- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia pro-	
	posto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo alme-	
	no 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.	17
	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.	
	<u>In presenza di più offerte valide</u>	
	Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telema-	
	tica con modalità asincrona tra gli offerenti.	

	Il professionista procederà ad avviare la gara, che avrà inizio subito dopo	
	l'apertura delle offerte telematiche ricevute ed il vaglio della loro ammissibilità,	
	si svolgerà con modalità asincrona e che avrà durata di 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 in giorni festivi, po-	
	nendo l'offerta più alta come base d'asta.	
	Se non può individuarsi una migliore offerta in base all'entità del prezzo, il pro-	
	fessionista delegato tiene conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e	
	dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato	
	nell'offerta.	
	Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè	
	rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso a pena di	
	inefficacia. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:	18
	- € 250,00 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad €	
	15.000,00;	
	- € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad €	
	30.000,00;	
	- € 1.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01	
	ad € 60.000,00;	
	- € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01	
	ad € 120.000,00;	
	- € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad	
	€ 240.000,00;	

	- € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01	
	ad € 500.000,00;	
	- € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01	
	ad € 1.000.000;	
	- € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €	
	1.000.000,00.	
	Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara	
	la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da	
	permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito	
	sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di pro-	
	lungamento.	
	<u>Il professionista delegato non prenderà in considerazione offerte pervenute do-</u>	
	<u>po la conclusione della gara.</u>	19
	La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno suc-	
	cessivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno	
	non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delega-	
	to referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita secondo le di-	
	sposizioni riportate al punto C.	
	C. AGGIUDICAZIONE	
	La gara asincrona sarà dichiarata conclusa e il lotto aggiudicato all'offerente	
	che, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.	
	Quando all'esito della gara tra offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione	
	alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta	

	ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.	
	Se l'offerta più alta è inferiore al prezzo base:	
	- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;	
	- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al migliore offerente.	
	Delle operazioni di vendita è redatto processo verbale. In esso sono indicati i dati e i riferimenti relativi agli offerenti e alle offerte presentate, sono riportate le modalità di svolgimento dell'asta con l'indicazione di tutti i rilanci formulati durante la gara, nonché l'avvenuta aggiudicazione con l'indicazione dei dati relativi alla persona dell'aggiudicatario. Il verbale è poi trasmesso all'utente aggiudicatario telematico. Il verbale di aggiudicazione non ha valore di contratto e non comporta, pertanto, il trasferimento della proprietà.	20
	Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.	
	L'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché i compensi posti a suo carico a norma del D.M. n. 227/2015 nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi e soprattutto l'IBAN saranno comunicati dal Professionista Delegato, a	

meno che sia stato previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

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 venti giorni dalla aggiudicazione, calcolando approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere. Il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate. Al creditore fondiario non potrà, comunque, essere corrisposto l'intero saldo prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differenza maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 cc, 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 predette zioni 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;

21

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca

	dell'incarico ricevuto. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto ab-	
	biano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.	
	41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di	
	finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi rela-	
	tivi.	
	In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo	
	di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, compreso il compenso spettante	
	al professionista) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il	
	maggior termine di 120 gg. dalla aggiudicazione, il Professionista Delegato re-	
	stituirà gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza	
	dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cau-	
	zione. Lo stesso avverrà nell'ipotesi in cui, autorizzato il pagamento rateale,	
	l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro 10 (dieci) giorni dalla sca-	22
	denza del termine. Analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui,	
	entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il maggior termine di	
	120 gg. dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario non provveda a rendere la dichia-	
	razione prevista dall'art. 585, 4 comma, c.p.c.	
	Qualora il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia ri-	
	masto 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	
	notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non	
	successiva alla vendita stessa.	

Il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

23

Conformemente a quanto previsto dall'art.585 comma 3 cpc 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 rogitodelrep..... 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 di 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 assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario	
	e/o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione può concor-	
	dare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso	
	inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà	
	menzionata l'assunzione del debito.	
	SPESE	
	Si avverte che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari con-	
	seguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del de-	
	creto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, tra-	
	scrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la	24
	cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successi-	
	vamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà immediatamente dopo la	
	aggiudicazione comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese	
	e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato	
	dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso	
	termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui	
	avrà indicato nell'offerta un termine più breve. Il delegato, unitamente al deposi-	
	to 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.	

