

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
E-mail: [mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it](mailto:mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. Es. N. 218/2021**

**Avviso di vendita senza incanto**

La Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni, quale Professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del Giudice del Tribunale di Perugia Dott.ssa Rosa Lavanga del 12/07/2022, sostituito dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni, visti gli art. 569 e seguenti c.p.c, l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.

**premessso**

che con ordinanza, il Giudice ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella modalità asincrona (D.M. 32/2015 art. 2)

**AVVISA**

**Che il giorno 18 Novembre 2024 alle ore 17:00** avrà luogo in via esclusiva presso lo studio del

Professionista Delegato sito in Ellera di Corciano (PG), Via Gramsci n. 63

la vendita telematica dell'immobile sotto descritto attraverso il sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestito dalla Società Astalegale.net, alle condizioni e modalità di seguito indicate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D.M. Giustizia 26/02/2015 n.32, dei beni immobili relativi alla procedura esecutiva immobiliare rubricata al Ruolo Generale N. 218/2021, creditore procedente **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (PER 2 WORLD SRL)**, contro **OMISSIS**

**FISSA**

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e dove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

Effettuata in base alla relazione peritale del CTU Dr. Agr. Marilena Morisco del 12/06/2022.

**LOTTO UNICO:**

**DIRITTI POSTI IN VENDITA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Diritti di piena proprietà spettanti a Omissis sull'UFFICIO al piano primo e sottotetto al piano secondo sito a Gualdo Tadino in Largo Trattati di Roma snc, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 40 part. n°1163 sub97 categoria A/10 e sub98 categoria A/10. L'UFFICIO risulta composto da ufficio con annessa sala riunioni e archivio al piano primo e sottotetto al secondo livello di superficie castale pari a circa 235m2, a confine con sub40, sub42, sub44 e sub49 salvo se altri.

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: [mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it](mailto:mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it)*

L'immobile esecutato è stato edificato in base a:

Concessione Edilizia n.167/1983; Concessione n.337/1997. Autorizzazione di agibilità del 30/07/1984;  
Certificato di agibilità n.77 del 21/10/2013.

L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni come di seguito specificato:

| <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub</b> | <b>Categ.</b> | <b>Classe</b> | <b>Consist.</b> | <b>Sup. Catastale</b> | <b>Rendita</b> |
|---------------|--------------|------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| 40            | 1163         | 97         | A/10          | 2             | 3 vani          | 142 m2                | €650,74        |
| 40            | 1163         | 98         | A/10          | 1             | 2 vani          | 93 m2                 | €371,85        |

**DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

Viene posta in vendita la piena proprietà 100/100

**STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 18/03/2022 e del successivo verbale di accesso di ricognizione del Custode IVG di Perugia del 20/02/2024 l'immobile pignorato risulta nel pieno possesso dell'esecutato. Si segnala l'esistenza di un contratto sottoscritto in data 01/03/2015 ma che non risulta oggetto di registrazione tra Omissis e Omissis per concessione in uso di parti del proprio studio ad altro professionista (studio, aula didattica, archivio, sala di attesa, reception e sala riunioni) che interessa anche locali non pignorati.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

Non si sono rilevati oneri giuridici né di regolarizzazione catastale e/o urbanistica in base alla documentazione resa disponibile dal Comune di Gualdo Tadino.

**IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E DELLE SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE; SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE; CAUSE IN CORSO;**

Il CTU ha acquisito dalla Omnia Studio srl nella persona della sig.ra Omissis, amministratore del condominio di cui l'immobile esecutato fa parte, le seguenti informazioni:

- Spese condominiali annue fisse pari a circa €709,14.
- Non sono stati comunicati debiti nei confronti del condominio.
- Non risultano preventivate spese straordinarie.

Non risultano cause in corso relative all'immobile pignorato.

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
E-mail: [mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it](mailto:mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it)

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, PRATICHE EDILIZIE SVOLTE, EVENTUALE PRESENTAZIONE DI DOMANDE DI SANATORIA E RELATIVI COSTI**

La destinazione di PRG dell'area in cui insiste il fabbricato in oggetto risulta essere Zona B4 - Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane. Il C.T.U. ha effettuato un'indagine presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento come di seguito riportato: *Concessione Edilizia n.167/1983* per la realizzazione centro commerciale -direzionale; *Concessione n.337/1997* per manutenzione straordinaria e sistemazione tetto; Comunicazione interventi prot. 20932 del 25/09/2013 per realizzazione opere interne per nuova distribuzione interna locali adibiti ad attività direzionale uffici. *Autorizzazione di agibilità* del 30/07/1984; *Certificato di agibilità n.77 del 21/10/2013*. L'*Attestato di Prestazione Energetica* emesso in data 04/03/2010 valuta l'edificio in oggetto di **classe F**.

**Prezzo Base: € 39.656,25 (Euro trentanovemilaseicentocinquantasei/25) ribassato di ¼ (un quarto) come da ordinanza di nomina del Giudice delle Esecuzioni del 12/07/2022;**

**Offerta Minima: € 29.743,00 (Euro ventinovemilasettecentoquarantatre/00) arrotondato pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione:** Almeno Pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio Minimo Di Gara:** € 1.000,00 (euro mille/00).

**DETERMINA**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

**Contenuto dell'offerta ed allegati:**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra indicato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita.

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

L'offerta di acquisto criptata dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati solo in modalità telematica.

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: [mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it](mailto:mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it)*

### CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile sarà posto in vendita senza incanto esclusivamente in via telematica in numero 1 Lotto: per il LOTTO UNICO al prezzo base di € 39.656,25 (Euro trentanovemilaseicentocinquantasei/25; alla vendita potrà partecipare chiunque eccetto l'esecutato.

L'offerta di acquisto, in bollo, può essere presentata **esclusivamente**:

- In via telematica mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

- 1) Gli interessati a partecipare dovranno procedere a registrazione gratuita sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nella sezione "Registrazione e accesso al portale", accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni e i termini prescritti nel presente avviso. Per poter partecipare alle vendite telematiche e inviare la propria offerta è necessario essere in possesso di una casella pec identificativa come previsto dal DM n° 32 del 26 febbraio 2015. La casella pec identificativa viene rilasciata al soggetto richiedente munita di attestazione dell'avvenuta identificazione del soggetto da parte del proprio gestore di PEC.

Qualora la pec non fosse identificativa sarà necessario essere muniti anche di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) con cui verrà richiesto di sottoscrivere tutta la documentazione.

Il server della posta elettronica certificata invierà un messaggio di Consegna e un messaggio di Accettazione relativi alla busta d'offerta inviata al portale, che saranno visualizzabili nella cartella "Posta in arrivo" della propria casella PEC.

In caso di offerta formulata da più soggetti è necessario allegare copia della procura, redatta in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata a favore del titolare della pec dagli altri offerenti.

Le offerte andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli artt. 12,13,14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti. L'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente)

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it*

- o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., con domanda in regola con l'imposta di bollo;
- 2) E' fissato il termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
  - 3) L'offerta di acquisto in bollo dovrà inoltre contenere, anche ad integrazione di quanto contenuto nel Decreto:
    - a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (ricordando che 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica. Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale, previa autorizzazione del G.T. che dovrà essere allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la partita Iva e dovrà essere prodotto certificato Camerale attestante i poteri del legale rappresentante offerente o la delibera del conferimento dei poteri;
    - b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
    - c) L'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad 1/4;
    - d) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
    - e) L'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
    - f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **120** giorni dalla data di aggiudicazione;
  - 4) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **ASTALEGALE.NET S.p.A.**, acceso presso la **BANCA SELLA**, filiale telematica di Biella al seguente IBAN: **IT 75 A 03268 22300 052136399670**; la cauzione a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto;
  - 5) al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ed, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: [mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it](mailto:mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it)*

- 6) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o a cura del Cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Corciano (PG), Via Gramsci, 63;
- 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo;
- 9) salvo quanto disposto nel successivo punto n.10), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato;
- 10) 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 aggiudicazione), a calcolare 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; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario 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; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario le somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 11) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice (cui andranno rimessi gli

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: [mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it](mailto:mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it)*

atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione;

- 12) 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 indicate nell'avviso di vendita;
- 13) gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- 14) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto all'ordinanza di vendita del 12 Luglio 2022.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:  
[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione Offerta telematica PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: ricevute le offerte, il Professionista delegato le esaminerà il giorno **18 Novembre 2024 alle ore 17:00**, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; Il sottoscritto Professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)., gestito da Astalegale.net S.p.A., al quale sono invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante email inviata all'indirizzo di posta elettronica fornita in sede di registrazione. Il Gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it*

ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica fornito e indicato nell'offerta, con estratto dell'invito loro inviato via SMS.

#### **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 dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- 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 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 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



**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: [mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it](mailto:mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it)*

dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni di seguito riportate.

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 migliore offerente.

I rilanci minimi per il LOTTO UNICO non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

#### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

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

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: [mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it](mailto:mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it)*

seguinte dizione “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di .....da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all’iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall’art. 585 c.p.c. , è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca di cui all’allegata nota”. In caso di revoca dell’aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all’istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

- 6) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, regioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 7) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;
- 8) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall’art. 446 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;
- 9) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate ai sensi dell’art. 586 c.p.c., cura e spese della procedura;
- 10) se l’immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- 11) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell’aggiudicatario;
- 12) l’elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all’ordinanza di delega ed all’avviso di vendita sul sito internet delle società incaricate, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp>;

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: [mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it](mailto:mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it)*

13) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

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

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell’art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di tentativi di vendita successivi al primo come previsto dall’art. 591 c.p.c.;
- 2) pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato al sub.1) ovvero prima del termine per la presentazione delle offerte avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d’intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia di un avviso contenente le seguenti informazioni:
  - a. numero di ruolo della procedura;
  - b. nome del Giudice dell’esecuzione;
  - c. nome del custode ove nominato ed indicazione del suo numero telefonico;
  - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
  - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
  - f. comune ed indirizzo ove è situato l’immobile;
  - g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
  - h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardini, ecc.);
  - i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
  - j. modalità della vendita (telematica asincrona);
  - k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
  - l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
  - m. data, luogo e ora fissata per la vendita;
  - n. orario di apertura delle buste;
  - o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode Giudiziario dell’immobile IVG di Perugia numero di telefono 075 5913525 – Cancelleria del Tribunale ordinario di Perugia- Sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp>).

**Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni**  
Dottore Commercialista- Revisore Contabile  
Studio: Via Gramsci,63 06073 Ellera di Corciano (Perugia)  
Tel e Fax: 075 5171651 – 3400559119  
PEC: mariacristina.cappelloni@pec.it  
*E-mail: mariacristina.cappelloni@fastwebnet.it*

Corciano, 6 Settembre 2024

Il Professionista Delegato  
*Dott.ssa Maria Cristina Cappelloni*  
