

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n. 132/2023 R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa SARA FIORONI**

**Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. in qualità di procuratrice mandataria di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L. – Avv Ferruccio Salenti.**

**Debitore esecutato: ...OMISSIS e ...OMISSIS...**

**Professionista delegato: Dott. ALESSANDRO PAGLIULA**

**Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

**Gestore della vendita telematica: RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A**  
(portale: <https://ivgumbria.fallcoaste.it>)

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Alessandro Pagliula, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 23/01/2024 a firma del Giudice del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G. 132/2023.

**AVVISA**

Che il giorno **sabato 18 gennaio 2025**, alle **ore 15.00**, presso lo studio del professionista delegato in Perugia, strada Fontana Trinità 1a, tramite il portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it>, del Gestore delle Vendite, RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A. 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 dei seguenti immobili descritti sulla base della relazione peritale redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio, Dott.ssa Agr. Laura Rosati, in data 09.12.2023, che può essere consultata e alla quale si rinvia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi; 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 secondo le modalità della **vendita asincrona** ex art. 24 D.M. n. 32 del 26.02.2015.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO 1**

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

**DIRITTO DI USUFRUTTO** per la quota di 1/1, spettante a ...OMISSIS...

**DIRITTO DI NUDA PROPRIETÁ** per la quota di 1/1, spettante a ...OMISSIS..., su un compendio immobiliare sito in Perugia (PG), Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, composto da un fabbricato ad uso civile abitazione (abitazione in villino), costituito da due unità abitative (appartamenti), con corte di pertinenza esclusiva.

**Dati catastali:**

Unità immobiliare Riferimento lettera **A**): **appartamento**

Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5, Zona censuaria 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Totale 155 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte: 155 mq, Rendita Euro 557,77, Indirizzo: Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, Piano: S1;

Unità immobiliare Riferimento lettera **B**): **appartamento**

Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6, Zona censuaria 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Totale 172 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte: 169 mq, Rendita Euro 650,74, Indirizzo: Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, Piano: T-1;

Unità immobiliare Riferimento lettera **C**): **Bene Comune Non censibile** ai subb della Part. n. 122 (corte, portico, lastrico al P.T., vano scala ai PP. S1-T-1), Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4, Indirizzo: Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, Piano: S1-T-1;

Immobile Riferimento lettera **D**): **ENTE URBANO** (Aree di enti urbani e promiscui),

Comune di Perugia, Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122, superficie 1.130 mq

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

I beni eseguiti, nell'insieme, rappresentano un **unico compendio immobiliare** costituito da un'unità abitativa (abitazione in villino) indipendente articolata su tre livelli e costituita da due appartamenti: un appartamento distinto al piano primo sottostrada e un altro appartamento distinto al piano terra e primo (soffitta) con annesse pertinenze (bene comune non censibile) quali un portico, lastrico e corte al piano terra, vano scala articolato al piano primo sottostrada, piano terra, piano primo, il tutto ubicato nel Comune di Perugia (PG) Strada Monte Bagnolo – Valbiancara, n. 2/B.

Il tutto meglio specificato, come segue:

**Fabbricato da cielo a terra (abitazione in villino)** edificato nella seconda metà degli anni '70, con struttura portante verticale in blocchi di tufo, successivamente ristrutturata,

intonacata e tinteggiata. Copertura a due falde con manto in coppi vecchi, gronde e canali discendenti in rame. Il tetto risulta ristrutturato recentemente, così come sono stati sostituiti tutti gli infissi dell'abitazione, porte e serramenti. L'abitazione è circondata da una corte di pertinenza esclusiva, della superficie di circa 900 mq. È dotata di un portico in legno recentemente realizzato e di un lastrico. L'immobile risulta interamente recintato. La realizzazione della recinzione è recente e risulta costituita da un muretto in c.a. sormontato da ringhiera in metallo dotata sul lato nord, in corrispondenza dell'innesto della strada di lottizzazione a partire dalla Strada comunale di Monte Bagnolo – Valbiancara, di un cancello carrabile ed uno pedonale. La parte ad ovest della recinzione è invece realizzata con rete sciolta a maglia romboidale e paletti in ferro. La corte di pertinenza esclusiva risulta in parte destinata a verde ornamentale, in parte ricoperta di ghiaino e in parte pavimentata in cemento.

L'abitazione è articolata su tre livelli e divisa in due unità immobiliari distinte, collegate tra loro mediante vano scala che è individuato al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, così come il portico in legno ubicato sul lato ovest della villetta, il lastrico adiacente al portico e la stessa corte. L'immobile nel suo complesso è suddiviso in due appartamenti di seguito descritti ed indicati con le lettere **A** e **B**, con relative pertinenze (lettere **C** e **D**)

**A) Appartamento al piano primo sottostrada (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, sub 5), compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, sub 4, immobile di cui alla lettera C) e terreno su cui insiste il fabbricato (Comune di Perugia, Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122)**

Si accede all'appartamento dal portone principale posto al piano terra e tramite vano scala e rampa di scala (Part. n. 122, sub 4), bene comune non censibile dell'abitazione. L'appartamento dato il dislivello del terreno su cui insiste il fabbricato, di fatto è situato al piano terra per quanto concerne la zona giorno ed una camera da letto matrimoniale (lato est) ed al piano seminterrato per quanto concerne gli altri locali (lato ovest dell'edificio).

È costituito da un soggiorno con cucina abitabile a vista, una camera da letto matrimoniale, due bagni senza finestra, una cameretta con ripostiglio ed un disimpegno. Lungo il lato ovest dell'immobile, collegato tramite porta posta in corrispondenza del disimpegno, si trovano tre locali adibiti a fondo dove è collocata una caldaia a biomassa (alimentata con pellet), che permette il riscaldamento dell'intero fabbricato, è presente anche una caldaia a metano. L'immobile è dotato di pavimenti in monocottura e cotto per quanto concerne la zona giorno

e il disimpegno, infissi e serramenti in legno, finestre munite di vetri doppi, persiane in pvc. Presente impianto idrico, elettrico, i radiatori sono in alluminio. Nel soggiorno vi è un camino.

Dalla porta-finestra della zona giorno (soggiorno) si accede direttamente alla corte di pertinenza del fabbricato, al piano terra.

I locali fondo (seminterrati) sono dotati di pavimento in monocottura, intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per il soffitto. Presente impianto idrico ed elettrico. Sono muniti di tre aperture dotate di infissi in alluminio con relativa bocca di lupo per l'aerazione ed illuminazione. In uno dei locali fondo è collocata la caldaia alimentata con pellet che è utilizzata per il riscaldamento dell'intero fabbricato ad uso abitativo.

Altezza dei locali: 2,35 m

Superficie commerciale appartamento (lettera A): 155 mq

Il tutto in buono stato di conservazione e di manutenzione.

**B) Appartamento al piano primo sottostrada (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, sub 6), compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, sub 4, immobile di cui alla lettera C) e terreno su cui insiste il fabbricato (Comune di Perugia, Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122)**

Si accede all'unità abitativa in oggetto (appartamento in abitazione in villino) tramite portone blindato in legno posto sul lato ovest del fabbricato, ingresso comune per entrambi gli appartamenti dell'immobile esecutato.

L'unità abitativa è distinta al piano terra ed al piano primo (sottotetto).

Il piano terra è costituito da un soggiorno con cucina a vista, posti rispettivamente sul lato ovest ed est dell'unità abitativa, tre camere da letto, di cui due matrimoniali, due bagni con finestra, disimpegno centrale dove è collocata una stufa.

Sul lato est che si affaccia sulla corte sottostante al piano terra, è posta la cucina e due camere da letto, una matrimoniale ed una cameretta.

Sul lato opposto (di fatto piano terra, dato il dislivello del terreno su cui insiste l'immobile), lato ovest, si affacciano il soggiorno, una camera da letto matrimoniale dotata di bagno e sul lato nord un bagno grande con finestra.

Tutti i locali sono pavimentati con monocottura. I rivestimenti delle pareti verticali dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Infissi in legno, doppi vetri alle finestre, persiane in pvc. Radiatori in ghisa in tutti i locali dell'appartamento.

Il riscaldamento dell'unità abitativa avviene tramite caldaia alimentata con pellet e caldaia a

metano.

Si accede dalla cucina e dalle camere da letto ad un terrazzo posto sul lato est dell'edificio, pavimentato in monocottura e munito di parapetto in metallo.

Presente impianto idrico-sanitario ed elettrico.

Altezza dei locali: 2,70 m

Dal vano scala, tramite rampa di scala si accede al piano primo a destinazione di uso soffitta, pertinenza esclusiva dell'unità abitativa in oggetto.

La soffitta è allo stato grezzo, non pavimentata, non intonacata né tinteggiata, ma con muratura portante di blocchi di tufo a vista e pilastri in mattoni pieni.

È dotata di sette aperture, due finestre sul lato ovest, due finestre sul lato nord e tre finestre sul lato est.

Sono inoltre presenti tre lucernari per l'illuminazione dotati di infissi e vetro. Il solaio in legno è stato recentemente ristrutturato. Non è presente impianto idrico, né elettrico.

Il locale è diviso in due parti tramite un tramezzo in mattoni forati.

Altezza massima della soffitta al colmo: 2,60 m

Altezza minima della soffitta (lato est ed ovest): 1,10 m e 1,20 m

Superficie commerciale appartamento (lettera B): 172 mq

Il tutto in buono stato di conservazione e di manutenzione.

**C) Bene comune non censibile (Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4): corte, portico, lastrico al P.T. - vano scala ai PP. S1-T-1**

Comprende le pertinenze comuni al fabbricato distinto nelle due unità immobiliari di cui sopra (lettere A e B).

È costituito da un portico in legno, recentemente realizzato, un lastrico e la corte circostante l'immobile della superficie di circa 900 mq.

Questa ultima è completamente recintata su tutti i lati, fatta esclusione per parte del lato a sud che confina con il muro perimetrale di altra proprietà.

La corte è in parte adibita a verde ornamentale con varie essenze erbacee arboree (conifere e olivi) ed arbustive, in parte è ricoperta di ghiaino e in parte è pavimentata in cemento.

In corrispondenza della zona posta ad est della corte vi è un camino in mattoni.

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione, data anche la recente realizzazione della recinzione con muretto in c.a. e soprastante ringhiera in metallo dotata di due accessi, uno carrabile e l'altro pedonale.

L'immobile insiste su un terreno (Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122, superficie 1.130 mq – Riferimento lettera **D**), particella con qualità "Ente Urbano", della superficie di

1.130 mq di cui circa 900 mq costituiscono la corte dell'immobile.

**CONFINI: ...Omissis...**

**- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:**

Nessuno

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

È stata accertata la regolarità dal punto di vista Urbanistico sulla base della documentazione rinvenuta presso l'Unità Operativa Edilizia Privata e Suap del Comune di Perugia, tuttavia non sono stati reperiti i Certificati di Agibilità degli immobili sopra identificati.

Riguardo la necessità di fare gli aggiornamenti catastali circa i soggetti intestatari degli immobili, come riportato in perizia, questi sono stati fatti in data 03.10.2024, pertanto oggi i dati catastali corrispondono agli esecutati come sopra riportato e precisamente a Belladonna Michele per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e a Costantini Luciana Silvana per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

**- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

I beni immobili esecutati sono **occupati** da: ...Omissis..., titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1, che vi risiede e da ...Omissis..., titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, che vi risiedono.

**La vendita avviene in un unico lotto al seguente prezzo base:**

**LOTTO UNICO:**

**PREZZO BASE: euro € 265.950,00**

**(Euro duecentosessantacinquemilanovecentocinquanta/00)**

In caso di gara, le offerte in aumento saranno di almeno € 5.000,00 (cinquemilla/00).

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1) Alla vendita può partecipare chiunque eccetto l'esecutato.

2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 che qui si intendono interamente richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel **Manuale Utente** reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>; la domanda va presentata in **bollo da euro 16**, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia: <http://pst.giustizia.it/PST/it/pst> 2 14.wp e allegando l'apposita ricevuta alla e-mail da inviare al Ministero secondo l'apposita procedura prevista.

3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale <https://ivgumbria.fallcoaste.it> ovvero accedendo direttamente all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, **RICCO GIUSEPPE & C. S.P.A.** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per l'offerta telematica, le credenziali per l'accesso al portale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. 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 posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto inviato loro via SMS.

Per informazioni e assistenza nella presentazione dell'offerta e alla gara telematica si può contattare il numero 075/5913525, al numero verde 075/3759748 oppure tramite mail all'indirizzo: **ivg@ivgumbria.com**.

4) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta **entro le ore 12 del giorno prima, venerdì 17 gennaio 2025,** della celebrazione dell'asta mediante invio all'indirizzo pec del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica come sopra riportato.

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.

5) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:

**-personalmente (o dal legale rappresentante della società offerente);**

**-oppure mediante un procuratore legale (Avvocato) 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.;

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

**a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato 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 stata sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e codice fiscale italiano; se l'offerente è interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentate previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino 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 o la delibera di conformità dei poteri.

**b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c)** l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di  $\frac{1}{4}$ ; **offerta minima euro 199.462,50** (centonovantanovemilaquattrocentosessantadue/50).

**d)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso (che diventa vincolante);

**e)** **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.** Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati;

f) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia.

g) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

h) all'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;

- se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione;

- 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 e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;

- copia della documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale conferita per atto notarile o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;

**8) la cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore Delle Vendite società **Ricco Giuseppe & C. S.P.A.**, IBAN: **IT78H034400300600000001068** – Banco Desio – specificando nella causale del bonifico **“Proff. Del. Alessandro Pagliula, Es. Imm. RGE 132/2023, lotto unico, asta del 18.01.2025 - Tribunale di Perugia- versamento cauzione”**

**9) la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto del Gestore già al momento del deposito dell'offerta per cui è consigliabile effettuare il versamento qualche giorno prima;** la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al **10% del prezzo offerto**; la copia della contabile del bonifico dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

10) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

### **ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

11) Il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;

12) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

13) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente bando;

14) Il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro 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 e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) 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 del 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**, pertanto la **gara avrà inizio** dopo l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

- 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 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 € 1.000.000,001;

- Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS;

- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi dieci minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di **ulteriori dieci 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, l'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**

**15)** 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) originale della **procura speciale notarile**, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

**16)** 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;

**17)** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione

l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. In caso di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del del G.E., 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.

### **SPESE**

**18)** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari, compresa l'iva se dovuta, 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 a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. 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 del prezzo.

Nel caso in cui la somma versata per le spese presunte sia superiore a quelle effettivamente sostenute, la differenza verrà successivamente restituita, mentre nel caso in cui fosse necessario versare un'integrazione delle spese, queste dovranno essere versate entro 10 giorni dalla richiesta da parte del delegato.

### **SALDO PREZZO**

**19)** Il prezzo di aggiudicazione- anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.- (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.**

**20)** Il saldo prezzo, salvo quanto disposto al punto successivo, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n.231 (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.

**21) Essendo** l'immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art ex art.38 del Dlgs 10 settembre 1993 n. 3858, **il delegato**, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:

- a verificare se l'istanza ex art 41 TUB sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
- a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
- a versare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura; al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate ex art 2770 , 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 procedura giudiziale del debitore esecutato a copertura di prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il curatore;

**22)** 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 di 120 giorni o di quello minore indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione **con incameramento della cauzione;**

**23)** 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;

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

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

**25)**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, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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;

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

27) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate ai sensi dell'art 586 c.p.c, compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento o di liquidazione giudiziale, a cura e spese della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che **l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento , a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli**

28) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura **sino alla approvazione del progetto di distribuzione;**

29) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net));

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

31) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visitare il bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito: <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il **Custode nominato per la procedura, Istituto Vendite Giudiziarie Perugia** (mail: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com) , Tel 075 5913525) o presso lo studio del Professionista delegato, Dott. Alessandro Pagliula, Strada Fontana Trinità 1a , Perugia, Tel. 075 5172389 – cell. 3931930111.

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

32) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia 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. (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nel termine ex art. 569 c.p.c. di almeno 90 giorni ( e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex articolo 594 c.p.c. di almeno 60 giorni prima (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi, e comunque con riferimento a quanto previsto in ordinanza.

2) pubblicità internet (ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione) nello stesso termine previsto per l'avviso di vendita prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET (<https://www.astalegale.net/>) in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia e rinnovato in data 19.12.2023 (prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono-cancelleria del Tribunale ordinario di....- sito internet.

**33)** Il professionista delegato provvederà almeno quindici giorni prima della vendita alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti e ai debitori esecutati;

**34)** Il conteperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante della protezione dei dati personali- "pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25/02/2008 e successive modifiche.

**35)** Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., o a cura del Cancelliere o del G.E., sono eseguite dal Professionista Delegato presso lo il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

**36)** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 10.10.2024

Il Delegato alla vendita:

Dott. Alessandro Pagliula

Handwritten signature of Alessandro Pagliula in black ink.