

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

TRIBUNALE DI PERUGIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 188/2020 R.G.E.

PROMOSSA DA  
**BANCA CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA**

CONTRO  
***OMISSIS***

Il sottoscritto Rag. Giampiero Frustini C.F. FRSGPR50C31D077N professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 10/02/2022 emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura esecutiva **N. R.G. 188/2020**, a norma dell'art.490 c.p.c.

**AVVISA**

**CHE IL GIORNO 07 OTTOBRE 2024 ALLE ORE 10:30**

presso il proprio studio sito in Castiglione del Lago (PG), Via Turati n. 1, procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità di vendita asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

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.

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.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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

**LOTTO N. 1**

**IMMOBILE A)**

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare categoria abitazione tipo economico posta al piano T1 di un fabbricato ubicato in località Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia. Si tratta di una abitazione alla quale si accede salendo una rampa di scale ed è composta da 3 vani più un vano magazzino più piccolo sotto scala.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia:

- Foglio 133, particella 544, sub. 6, piano T1, categoria A3, consistenza 4 vani, mq 85 rendita € 247,90;

CONFINI: I confini sono particella n. 63-562-563 salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Attualmente l'immobile oggetto di valutazione risulta libero

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di: *OMISSIS* per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

**IMMOBILE B)**

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare categoria magazzino posta al piano terra nella parte posteriore della grande struttura rettangolare del sub.6 ubicata in località Ruschiano Strada Col

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia. Si tratta di una serie di locali adibiti ad uso agricolo e rimessa attrezzi di varie dimensioni alcuni singoli altri collegati tra loro.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia:

- Foglio 133, particella 544, sub. 7, piano T, categoria C2, cl. 3, mq 174 totali mq 237 rendita € 224,66;

CONFINI: I confini sono particella n. 63-562-563 salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE: Attualmente l’immobile oggetto di valutazione risulta libero

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di: *OMISSIS* per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

**IMMOBILE C)**

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare categoria magazzini ubicata in località Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia. Si tratta di una rimessa macchine agricole costruita nel 1984-1985, di due locali ad uso officina e stoccaggio carburanti e di n.7 locali di piccole dimensioni uso magazzini-stalla animali con un piccolo portico in muratura.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia:

- Foglio 133, particella 544, sub. 8, piano T, categoria C2, cl. 3, mq 336 totali mq 370 rendita € 433,82;

CONFINI: I confini sono particella n. 63-562-563 salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE: Attualmente l’immobile oggetto di valutazione risulta libero

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di: *OMISSIS* per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

**IMMOBILE D)**

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare categoria corte ubicata in località Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia. Si tratta dell’area di terreno sulla quale si trovano le costruzioni, corrispondente alla corte, bene comune ai subalterni presenti nella particella 544.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia:

- Foglio 133, particella 544, sub. 9 bene comune a tutti i subalterni p.544 - corte;

CONFINI: I confini sono particella n. 63-562-563 interpoderale da S.P. 246 salvo altri.

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Attualmente l'immobile oggetto di valutazione risulta libero

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di: *OMISSIS* per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

**IMMOBILE E)**

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare categoria unità collabente ubicata in località Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia. Si tratta di un fabbricato in stato di particolare deterioramento situato al di sopra del sub 7.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Perugia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia:

- Foglio 133, particella 544, sub. 10, piano 1 unità collabente

CONFINI: I confini sono particella n. 63-562-563 salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Attualmente l'immobile oggetto di valutazione risulta libero

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di: *OMISSIS* per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

**IMMOBILE F)**

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare categoria ente urbano ubicata in località Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia. Si tratta della particella iscritta al catasto terreni sulla quale si trovano le costruzioni presenti iscritte al catasto fabbricati F.133 P.544 sub 6-7-8-10 e definita ente urbano.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Perugia – Catasto dei Terreni del Comune di Perugia:

- Foglio 133, particella 544, (ex p.10) ente urbano sup. mq 2.690;

CONFINI: I confini sono particella n. 63-562-563, interpoderale da S.P. 246 salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: Attualmente l'immobile oggetto di valutazione risulta libero

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di: *OMISSIS* per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

**IMMOBILE N)**

Diritti di piena proprietà su terreno classificato seminativo terza classe ubicato in località Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia. Si tratta di una particella di terreno per

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

una estensione di ha 00 are 14 cent 70 a cui è possibile accedere attraverso la interpoderale dalla Strada Provinciale 246.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Perugia – Catasto dei Terreni del Comune di Perugia:

- Foglio 133, particella 63 Seminativo classe 3, Sup. mq 1.4701, R.D. € 6,83 R.A. € 7,21;

CONFINI: I confini sono particella n. 8-9-57-61-544, interpoderale da S.P. 246 salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE: Attualmente l’immobile oggetto di valutazione risulta libero

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di: *OMISSIS* per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Dalla perizia del CTU risulta che dall’esame della documentazione agli atti, e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l’Amministrazione Comunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, sugli immobili oggetto del lotto n.1 non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili stessi.

**Valore totale del LOTTO N.1 (immobili A-B-C-D-E-F-N)**

**€ 258.330,00 (Euro Duecentocinquantottomilatrecentotrenta/00)**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto del Lotto n. 1 risultano così censiti:

A) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 6 piano T1 cat A3 vani 4 mq 85 Rendita € 247,90; in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpoderale dalla Strada del Piccione salvo altri.

B) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 7 piano T cat C2 cl 3 mq 174 totali mq 237

Rendita € 224,66; in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpoderale dalla Strada del Piccione salvo altri.

C) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 8 piano T cat C2 cl 3 mq 336 totali mq 370

Rendita € 433,82; in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpoderale dalla Strada del Piccione salvo altri.

D) - COMUNE DI PERUGIA

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 9 bene comune a tutti i sub. della p. 544 - corte; in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale dalla Strada del Piccione salvo altri.

E) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 10 piano 1 unità collabente; in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale dalla Strada del Piccione salvo altri.

F) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 544 Ente Urbano Sup. mq 2.690, in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale da Strada del Piccione salvo altri.

N) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 63 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.470, Reddito Dominicale € 6,83 Reddito Agrario € 7,21 in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 8-9-57-61-544, interpodereale da Strada del Piccione salvo altri.

**Valore del lotto: € 258.330,00 (Euro Duecentocinquantomilatrecentotrenta,00),**

**Prezzo base lotto: € 108.982,97 (Euro Centoottomilanovecentoottantadue/97),**

**Offerta Minima: € 81.737,23 (Euro Ottantunomilasettecentotrentasette/23) pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro Duemila/00)**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://www.astalegale.net>

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Rag Giampiero Frustini ai seguenti recapiti: tel.: 075/9653096** oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525;** oppure **al numero verde: 800 417 800** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com).

**L'immobile sarà posto in vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.**

#### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori. 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 in sede di valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

E ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie da esso previste alle quali espressamente il proponente rinuncia, esonerando inoltre il professionista delegato (e la procedura esecutiva) da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o richieste di terzi in generale.

È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese e le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile (anche IVA se dovuta), compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per

le operazioni successive alla vendita, 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.

- Ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del professionista delegato, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione sarà menzionata l'assunzione del debito.

- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà previa idonea dichiarazione, ai sensi dell'art. 41 TUB avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, accollandosi così in conto prezzo di aggiudicazione il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato.

- 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.

- Qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 (esecuzione per credito fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo con le modalità ivi stabilite. Entro i 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dell'istituto di credito.

- Si avverte, altresì, che ogni creditore, ex art. 588 c.p.c. nel termine di dieci (10) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare – per sé o a favore di un terzo- istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia luogo.

- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), ovvero all'interno del Portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per l’asta di vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**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.**

Entro il termine di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate (si veda il paragrafo seguente).

#### **SINTESI DELLE MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA IN MODALITA’ TELEMATICA**

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all’uopo sul sito del Ministero della Giustizia è reperibile il manuale utente al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)

#### **1) Come partecipare**

La domanda va presentata in bollo da E. 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) e allegando l’apposita ricevuta all’email da inviare al Ministero unitamente all’offerta secondo l’apposita procedura prevista.

#### **L’offerta di acquisto è inderogabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti; se l'offerente è una società o persona giuridica andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sono sufficienti numero della procedura e numero del lotto;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'indicazione dell'istituto di credito mutuante, qualora l'offerente esprima la volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva così come previsto dall'art..585 c.p.c.
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati nella busta telematica:**

- a) copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come di seguito specificato;

- b) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale. Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.
- c) per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- d) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- e) se il soggetto offerente è minorenne andrà allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- g) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- h) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- i) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da E. 16,00.

## **2) Versamento della cauzione**

- a) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.
- b) Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quarto giorno precedente l'asta sul seguente conto corrente intestato alla procedura IBAN IT93B0326822300052849400440 presso Banca Sella S.p.a. beneficiario Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. specificando nella causale del bonifico "Proc. Esecutiva n.188/2020 R.G.E., professionista delegato Rag. Giampiero Frustini, asta del 07/10/2024 ore 10.30 - versamento cauzione".

c) la copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

d) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

### 3) Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma. c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, o nel caso in cui l'importo della cauzione, per qualsiasi causa, non risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

### ESAME DELLE OFFERTE E GARE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 07/10/2024 ORE 10:30.

Il professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che 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.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara con modalità asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

**La gara avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora al 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 ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 90 minuti);**

**la deliberazione 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.**

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la

forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari e di € 16,00 per la marca da bollo se versate non telematicamente.

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

a) In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

b) L'aggiudicatario dovrà, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza, (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), versare in unica soluzione, il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal Professionista Delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) **più il 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese di registrazione.**

c) Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà – ai sensi dell'art. 587 c.p.c. - la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

d) Nel caso in cui, come previsto dall'art.585 c.3 c.p.c., l'aggiudicatario abbia espresso la volontà di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario, il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

d) Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

e) Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

f) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

#### **PUBBLICITÀ**

RAG GIAMPIERO FRUSTINI  
Via Turati n. 1  
06061 – Castiglione del Lago – (PG)

Della vendita viene data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita ex art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c. e sul sito di pubblicità fornito dalla società astalegale.net in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.

**Si applicano le norme del codice di procedura civile e si specifica che tutte le attività di vendita che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal suddetto professionista delegato.**

Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali- "Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche.

**Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:**  
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - <https://www.astalegale.net>

Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta mediante il PVP sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> usando l'apposito tasto "Prenotazione visita immobile".

Perugia, li 02/07/2024

Il Professionista Delegato  
Rag. Giampiero Frustini