

STUDIO LEGALE  
**Avv. ELENA BARBERINI**  
06121 PERUGIA - Corso Vannucci, 30  
Tel. 075.5731543 - fax 075.5731478  
PEC: elena.barberini@avvocatiperugiapec.it

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 16/2024 RGE**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini**

**Creditore procedente: INTRUM ITALY S.P.A. quale mandatario di PENELOPE SPV S.R.L.**

**Debitore esecutato: ...omissis...**

**Professionista delegato: Avv. Elena Barberini**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Elena Barberini professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., giusta ordinanza del 29/10/2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto Dott. Alberto Cappellini

**AVVISA**

che il giorno **14 APRILE 2025 ALLE ORE 10:00** presso la sede della sala aste telematiche di

**Spoleto (PG) Via XXV Aprile n. 52**

si terrà la

**I^ VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' DI VENDITA SINCRONA MISTA ex art 22 D.M. n. 32/2015**

dei seguenti beni immobili con gara in caso di più offerenti:

**LOTTO UNICO**

**Descrizione sintetica ed individuazione dei beni**

Bene immobile di proprietà di ....omissis.... per 1/1 del diritto di piena proprietà sito in Spoleto, Loc. Borgiano n.7.

Così censito:

In Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto: **Foglio 151, particella 47**, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, rendita €209,17;

In Catasto Terreni del Comune di Spoleto: **Foglio 151, particella 48**, mq. 620, R.D. €0,75, R.A. €0,19 (querceto); **Foglio 151, particella 557**, mq. 1670, R.D. €2,03, R.A. €0,52 (querceto); **Foglio 151, particella 559**, mq. 140, R.D. €0,13, R.A. €0,03 (querceto).

Abitazione unifamiliare elevata su due piani, di cui uno in posizione con una parete controterra, oltre corte pertinenziale con accesso dalla SS 395 in zona semiperiferica dell'abitato di Borgiano. Presenta appartamento al piano terra e magazzini al piano sotto strada. Presenta struttura portante in muratura, facciate esterne intonacate con cappotto termico e strutture orizzontali costituite da solaio di copertura in

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. ELENA BARBERINI**  
06121 PERUGIA - Corso Vannucci, 30  
Tel. 075.5731543 - fax 075.5731478  
PEC: elena.barberini@avvocatiperugiapec.it

laterocemento. Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole, canali e discendenti in rame. Ingresso da cancello carrabile e pedonale.

L'area circostante il fabbricato ha una superficie di mq. 2430 ed è destinata in parte a corte e area parcheggio (mq. 1130 ca) e in parte a bosco (mq. 1300 ca).

Nell'area cortilizia, a fianco dell'immobile, è presente un annesso rustico in muratura che, tuttavia, non risulta autorizzato e che pertanto dovrà essere demolito.

Immobile costruito in epoca antecedente al 1967 e interessato ad interventi successivi non autorizzati consistenti in:

- a. Modifica della sagoma del fabbricato che nella parte laterale dx (in planimetria) è stata allineata al resto del fabbricato (evidenziato in giallo il contorno attuale);
- b. Divisione con nuovo tramezzo tra cucinino e sala da pranzo (evidenziato in verde)
- c. Nel prospetto laterale sinistro sono state chiuse due finestre e realizzata una piccola superfetazione destinata a forno a legna;
- d. Installazione di cappotto termico;
- e. Nell'area cortilizia è stato inoltre realizzato un piccolo manufatto in muratura.

Gli abusi sono parzialmente sanabili con un costo presumibile di € 19.500,00; nello specifico, tuttavia trattandosi di opere realizzate presumibilmente dopo l'acquisto, avvenuto nel 2006, non è possibile usufruire della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio, mediante il combinato disposto dagli artt. 46, co. 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, co. 6, L. n. 47 del 28 febbraio 1985.

COERENZE: il bene confina da nord verso sud in senso orario, con SS 395, part. 558, 31, 70, 71, 72, 81, 52, salvo altri e come in diritto.

ACCESSIBILITA': l'immobile pignorato è accessibile tramite accesso carrabile e pedonale dalla SS 395.

STATO DI POSSESSO: l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

**PREZZO BASE LOTTO €40.000,00 (euroquarantamila/00).**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta) €30.000,00 (eurotrentamila/00)**

STUDIO LEGALE  
**Avv. ELENA BARBERINI**  
06121 PERUGIA - Corso Vannucci, 30  
Tel. 075.5731543 – fax 075.5731478  
PEC: elena.barberini@avvocatiperugiapec.it

**RILANCIO MINIMO (in caso di gara): €1.000,00 (euromille/00)**

Si rimanda, in ogni caso, alla **Relazione di Stima**, agli atti della procedura, a firma dell'esperto CTU Dott. Agr. Massimo Moncelli del 19/08/2024, 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/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.tribunalespoletto.it](http://www.tribunalespoletto.it) - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) - [www.venitalia.it](http://www.venitalia.it)** .

Per qualsiasi informazioni **si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Elena Barberini al seguente recapito: tel.: 075/5731543**, e.barberini@deanavvocati.it, oppure **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero: 075/3759748** (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: **[ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com)**.

Si precisa che l'Istituto vendite giudiziarie di Perugia è stato nominato custode degli immobili posti in vendita. E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'IVG di Perugia da contattare ai recapiti sopra indicati.

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

#### **CONDIZIONI**

1. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
2. Il prezzo base d'asta per il Lotto Unico è di €40.000,00 (euroquarantamila) con la precisazione che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato. Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

3. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c.; degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n.32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata secondo una delle due modalità sotto specificate:

➤ **MODALITA' ANALOGICA (forma tradizionale cartacea)**

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12:00 dell'11/04/2025** presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Perugia Corso Vannucci n. 30 (tel. 075.5731543). All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita:

a) **l'offerta** (con ciò intendendo una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

In ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Spoleto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Spoleto;

- l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo posto a base d'asta per il lotto specificato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

- l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; Non sono ammessi pagamenti rateali.

- l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;

- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

STUDIO LEGALE  
**Avv. ELENA BARBERINI**  
06121 PERUGIA - Corso Vannucci, 30  
Tel. 075.5731543 – fax 075.5731478  
PEC: elena.barberini@avvocatiperugiapec.it

In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a: “*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 16/2024*”, per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

➤ **MODALITA' TELEMATICA** collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 dell'11/04/2025** esclusivamente in via telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. L'offerta compilata, firmata obbligatoriamente con firma digitale, dovrà essere trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

#### **APERTURA DELLE BUSTE**

4.L'apertura delle buste sia di quelle presentate telematicamente che di quelle depositate a mani presso lo studio del Delegato alla Vendita, avverrà il giorno **14 APRILE 2025 alle ore 10:00** presso la sede della sala aste telematiche sita in Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità riportate nel paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

#### **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

5. Per partecipare alle aste telematiche 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:  
<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>

#### **Come partecipare**

6. La domanda va presentata in bollo da € 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.

7. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È

onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

### **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

8. Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta in via telematica, devono far pervenire sempre in via telematica, all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- Offerta d'asta;
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente indicato nella scheda di vendita del bene. (vedi anche "cauzione");
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre 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;
- In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima così come indicato nel presente bando di vendita.

9. Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che potrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro 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.

Una volta trasmessa la busta digitale 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 offerte presentate sono IRREVOCABILI.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

**10.** Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, **IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670 (Banca Sella intestato ad Astalegale.net).**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n.16/2024 Tribunale di Spoleto*".

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

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

### **IN OGNI CASO**

**11.** Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

- **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione;
- **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 dell'11/04/2025; se sarà inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si precisa che l'offerta può essere sottoscritta unicamente dall'offerente (da tutti gli offerenti, nel caso in cui sia offerto di acquistare congiuntamente da due o più soggetti; dal legale rappresentante, nel caso di offerente che sia società o comunque soggetto collettivo) ovvero dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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

**12. Il giorno 14 APRILE 2025 alle ore 10:00 presso la sede della sala delle aste telematiche di Spoleto, sita in Spoleto (PG), Via XXV Aprile n.52,** saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo presso la sede delle aste telematiche in Spoleto (PG), Via XXV Aprile n. 52, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tale riguardo si precisa che:

- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo PEC dell'offerente da lui indicato nell'offerta telematica, le credenziali di accesso al portale temporanee e univoche. Un invito a connettersi al proprio portale verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;

- per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;

- dopo l'apertura delle buste cartacee e telematiche, il delegato anzitutto dichiarerà l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o nel presente avviso di vendita, ovvero accompagnate da cauzioni non congrue;

- si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

➤ **IN PRESENZA DI UNICA OFFERTA:**

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre ¼) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio poichè l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.**

➤ **IN PRESENZA DI UNA PLURALITÀ DI OFFERTE,** si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta:



-qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;

-qualora all'esito della gara l'offerta "vincitrice" sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.

-il singolo offerente potrà scegliere di non partecipare alla gara; in tal caso il delegato lo annoterà a verbale e restituirà la cauzione versata.

**13. In caso di mancata adesione alla gara**, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c.III° c.p.c.

**14. In caso di più offerte di pari importo**, sarà considerata migliore, ai fini della determinazione dell'offerta "più alta" su cui svolgere la gara, l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

**15.** Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

**16)** Il Gestore delle Vendite assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il Giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M. n. 32/2015;

**17)** I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale <https://www.spazioaste.it> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

**18)** Non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, ove l'immobile oggetto di vendita sia occupato, l'aggiudicatario è tenuto ad effettuare dichiarazione con cui richieda la liberazione dell'immobile a cura del custode ed a spese della procedura (in mancanza potrà procedere solo secondo le forme di cui all'art. 605 c.p.c. e s.s. a proprie spese), oppure rinunci alla liberazione dello stesso.

## SALDO PREZZO

19) L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

20) Il termine per il versamento del saldo prezzo decorre dall'aggiudicazione definitiva pronunciata direttamente dal delegato per l'ipotesi superiore alla base dell'asta, ovvero dalla comunicazione del provvedimento ex art. 572 comma 3 c.p.c. del giudice con il quale l'aggiudicazione sia dichiarata definitiva, per l'ipotesi di offerta inferiore alla base dell'asta (ma comunque superiore all'offerta minima). Il termine non è soggetto alla sospensione feriale di cui all'art. 1 L. 742/1969.

21) Nel medesimo termine indicato per il versamento del saldo prezzo, sarà altresì obbligatorio il versamento delle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura massima del 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio da versarsi entro 120 giorni dalla relativa comunicazione effettuata dal delegato, per l'ipotesi di insufficienza del fondo spese come sopra determinato non a monte prevedibile). Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

22) Non è ammesso il versamento rateale del saldo prezzo.

23) In nessun caso saranno concesse proroghe del termine per effettuare il saldo prezzo, prima della sua scadenza. Trattandosi di termine perentorio, al massimo potranno invece essere attentamente valutate richieste di rimessione in termine proposte dopo che il termine sia spirato e l'aggiudicatario non abbia potuto effettuare tempestivamente il saldo prezzo per causa a lui non imputabile (ai sensi dell'art. 153 secondo comma c.p.c). Tali istanze, in particolare, dovranno essere necessariamente motivate in modo puntuale e documentate, altrimenti saranno senz'altro rigettate.

Per ottenere la rimessione in termini, l'impossibilità che si deduce, a fronte della quale non è stato possibile effettuare in tempo il saldo prezzo, deve essere oggettiva, non riconducibile a colpa e/o inerzia dell'aggiudicatario, riferibile a circostanze sopravvenute (o preesistenti ma prima ignote) il cui verificarsi non era ex ante prevedibile da parte sua, secondo il metro di giudizio dell'ordinaria diligenza (ad esempio, ma non soltanto, nel caso di degenze ospedaliere o altre serie problematiche di carattere medico-sanitario). In particolare, va chiarito come non possa considerarsi circostanza imprevedibile la mancata concessione di finanziamenti da parte di istituti di credito qualora l'offerente non abbia ottenuto dalla banca una delibera del mutuo, o quantomeno una predelibera a seguito di istruttoria, prima della presentazione dell'offerta (giacché è in tale fase che l'istituto valuta se concedere il finanziamento, e ben potrebbe anche non farlo, ovvero richiedere garanzie ulteriori rispetto a quelle proposte).

**24)** Si rammenta ai potenziali che, in caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, l'aggiudicatario inadempiente verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa e, in caso di successiva aggiudicazione del bene a prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza tra la propria offerta (inadempita) e la somma tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione confiscata (ex art. 587 c.p.c.).

**25)** Il saldo prezzo e le spese nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, dovranno essere versati sul conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. L'eventuale residuo del fondo spese sarà restituito all'aggiudicatario.

**26)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

**27)** L'aggiudicatario è inoltre tenuto, al momento del versamento del saldo prezzo, a depositare una dichiarazione in materia di antiriciclaggio contenente le informazioni ex art. 22 D. Lgs. n.231/2007.

#### **CONDIZIONI FINALI**

**28)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

**29)** La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**30)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza;

**31)** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda sostenere le spese della cancellazione delle formalità pregiudizievoli- comunque sempre ordinate nel decreto di trasferimento- al momento in cui il trasferimento avviene (riservandosi dunque, eventualmente di cancellarle incaricando privatamente un professionista in un momento successivo) lo segnalerà al professionista delegato non oltre il saldo prezzo.

32) Quando il bene è libero ed è affidato al Custode, potrà essere consegnato subito dopo il Decreto di trasferimento senza spese aggiuntive;

33) Quando il bene è occupato con titolo opponibile l'aggiudicatario potrà essere immesso nel possesso solo alla naturale scadenza del titolo opponibile (e dunque al di fuori della procedura esecutiva medesima).

34) Quando il bene è occupato e ne è stata chiesta la liberazione non oltre la chiusura dell'udienza di vendita, la liberazione sarà successiva all'emissione dell'ordine di liberazione da parte del giudice, solitamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento (presumibilmente con tempi non brevissimi e con le spese a carico della massa).

35) Qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5°, D.Lgs n.385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4°, D.Lgs n.385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando alla procedura, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario;

36) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato dal G.E. Dott. Alberto Cappellini a svolgere l'attività di apertura delle buste e di gara senza incanto tra gli offerenti presso la sede della sala aste telematiche di Spoleto (PG) in Via XXV Aprile n. 52;

37) Il professionista delegato alla vendita è stato autorizzato a svolgere la vendita delegata con modalità telematica, *sub specie*, vendita telematica SINCRONA MISTA dal G.E. Dott. Alberto CAPPELLINI con provvedimento del 29/10/2024;

38) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Perugia Corso Vannucci n. 30 ad eccezione della vendita che verrà celebrata nella sede delle aste telematiche di Spoleto (PG) in Via XXV Aprile n. 52;

39) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.com](http://www.ivgumbria.com) - [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); <https://vemitalia.fallcoaste.it>- <https://www.astegiudiziarie.it> che gli offerenti e partecipanti dovranno preventivamente consultare;

40) Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet:  
<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.ivgumbria.fallcoaste.it](http://www.ivgumbria.fallcoaste.it)- - [www.sispo.it](http://www.sispo.it) -[www.idealista.it](http://www.idealista.it)-

[www.casa.it](http://www.casa.it)- [www.subito.it](http://www.subito.it)- [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it)

41) Ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito all'iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso la Cancelleria del Tribunale;

42) L'aggiudicatario dovrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40 ult. comma della L. 47/1985 ed a norma del D.L. 146/1985 convert. nella L. 298/1985;

43) Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita SINCRONA MISTA si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinnanzi al delegato alla vendita;

- ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica si intende: la casella di posta elettronica certificata richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente a norma dell'art. 13 stesso D.M.;

- ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al pubblico tramite rete Internet ed al Giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete Internet o servizio telematico del Ministero; i servizi del portale sono erogati in conformità ai protocolli di comunicazione crittografica SSL/TLS; il portale deve essere munito di un valido certificato di autenticazione emesso da un certificatore accreditato per la firma digitale o da un certificatore riconosciuto a livello internazionale alla emissione di certificati di autenticazione per protocolli SSL/TLS;

-ai sensi dell'art. 22 del D.M. 32/2015 quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto può essere presentata o a norma degli artt. 12 e 13 stesso D.M. (offerta telematica) o su supporto analogico mediante deposito presso lo studio del delegato alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. Fermo quanto previsto dall'art. 20 comma 3°, i dati contenuti nelle offerte su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

STUDIO LEGALE  
Avv. ELENA BARBERINI  
06121 PERUGIA - Corso Vannucci, 30  
Tel. 075.5731543 - fax 075.5731478  
PEC: elena.barberini@avvocatiperugiapec.it

**44)I potenziali interessati sono informati che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione.** E' ammessa attività di consulenza e/o assistenza alla presentazione delle offerte da parte di professionisti e/o mediatori (ad es. agenzie immobiliari) purché sia chiaro che il servizio fornito è liberamente accettato dall'interessato, che deve essere previamente reso edotto del fatto che tale supporto è opzionale e che potrebbe partecipare alla vendita anche senza di esso. A tal fine, gli intermediari/professionisti rilasceranno necessariamente ai potenziali clienti, per ragioni di trasparenza, ogni riferimento al numero di procedura entro cui si svolge la vendita per cui prestano assistenza, nonché forniranno a richiesta copia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia, per come pubblicate sul PVP.

**45)Eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario, al professionista delegato e al gestore della vendita telematica.**

Perugia, 23 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Barberini

