

Studio Legale Avvocato Monica Agrimano
Corso Italia 22
06023 Gualdo Tadino (PG)
Tel. e fax 075./50.94.765 – email moagri@tiscali.it
pec: monica.agrimano@avvocatiperugiapec.it

Tribunale di Perugia
Esecuzioni Immobiliari

* * *

RGE n. 92/2005 - G.E. Dott.ssa Elena Stramaccioni
Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom Servizi srl con socio unico
tramite piattaforma www.doauction.it
promossa da

Fino 1 Securitisation srl e per essa doValue SpA
contro

omissis

* * *

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Monica Agrimano (con Studio in Gualdo Tadino – Corso Italia 22) Professionista Delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con provvedimento del G.E. del 26.05.2014 e come da ordinanza del 07.05.2020 di aggiornamento delle condizioni di vendita e di delega al progetto

AVVISA

CHE IL GIORNO 15 APRILE 2025 ALLE ORE 15:00

si terrà il

5° ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' DI VENDITA ASINCRONA ex art 24 D.M. n. 32/2015

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Diritti di proprietà piena pari all'intero costituiti dalla quota di ½ dell'intero di pertinenza di *omissis* e della quota di ½ dell'intero di *omissis*, su porzione di fabbricato condominiale di maggior consistenza posto in Comune di Perugia – Frazione Pontevalleceppi alla Via Isonzo 14

Il fabbricato, edificato intorno al 1980, è ubicato in zona sottoposta a vincolo aeroportuale e di aree alluvionabili; non è invece sottoposto ai vincoli ambientali ed idrogeologico.

E' elevato su 4 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, ed è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato tamponata con muratura di laterizi a cassa vuota, la copertura è piana a lastrico solare, le facciate intonacate sono rivestite con finitura al quarzo plastico. E' dotato di ascensore.

L'**appartamento** oggetto di stima è posto al terzo piano ed è composto da un ampio soggiorno con zona cucina, corridoio, tre camere, due bagni e due balconi.

Internamente l'immobile si presenta rifinito con serramenti costituiti da finestre in legno di pino naturale con avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato impiallacciato noce, portoncino di ingresso in legno; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione delle tre camere è in parquet di rovere a listelli, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica. I bagni sono normalmente accessoriati con lavabo, bidet, water e vasca uno e doccia l'altro; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti sono quelli elettrico, telefonico, antenna TV, idrico e termico autonomo funzionante con una caldaia a metano esterna.

Lo stato d'uso dell'immobile appare normale considerata l'età dello stesso, anche se all'interno non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione.

L'altezza interna dell'appartamento è di ml. 2,70

La **cantina**, posta al piano interrato, è costituita da un unico locale con pavimento in gres, pareti al grezzo, dotata di impianto elettrico e di porta di accesso in metallo.

Il **garage** è posto al piano terra ed è costituito da un unico locale con pavimento in gres, pareti al grezzo, dotato di impianto elettrico e con infisso metallico basculante in metallo.

La superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI 10750 è di mq. 117,89.

Confini con affacci su parti comuni su più lati, *omissis*, salvo altri.

Il tutto individuato al C.F. del Comune di Perugia al **fg. 222**

- **part. 358 sub 12** – z.c. 2 – cat. A/3 – cl. 5 - consistenza 6,5 vani – R.C. € 469,98 – piano S1-3 (appartamento e cantina)

- **part. 358 – sub 23** – z.c. 2 – cat. C/6 – cl. 6 – consistenza 17 mq. – R.C. € 31,61- piano T (garage)

Il tutto con diritti proporzionali sui beni comuni non censibili, comuni a tutte le unità immobiliari dell'edificio indicati al fg. 222 – part. 358 – sub 1 – 2 – 3.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: nessuno

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: occupato dall'esecutato.

Valore di stima come da perizia del 16.10.2006: € 153.000,00

Prezzo base lotto ulteriormente ribassato nella misura di ¼: € 41.310,00

Offerta minima: € 30.982,50

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Per una più dettagliata descrizione ed identificazione dei lotti in vendita si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Massimo Cecera, che deve essere consultata dall'offerente e 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 e consultabili sul portale delle Vendite Pubbliche e sui siti www.portaleaste.com – www.asteimmobili.it – www.publicomonline.it – www.tribunale.perugia.it – www.astalegale.net – www.doauction.it, e al Custode Giudiziale Rag. Marco Giuglietti (tel. 075/57.23.857).

TUTTE le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12.00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita.

* * *

Disciplina della vendita

Modalità di presentazione dell'offerta

- 1) Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.
 - 2) Le offerte di acquisto andranno depositate con le modalità e 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 richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp/>.
 - 3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web “Offerta telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>
- L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari a € 16,00 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio

“pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

4) L’offerta a pena di inammissibilità **dovrà essere sottoscritta digitalmente dall’offerente** – 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.

5) Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell’offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell’asta mediante invio all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta).

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.

Si precisa

che ai sensi dell’art. 571 c.p.c. l’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c.

Ulteriori modalità di presentazione dell’offerta

1) 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’offerente è interdetto o inabilitato, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, 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 $\frac{1}{4}$;
- d) l’indicazione dell’eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
- e) 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;
- f) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;
- e) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

2) 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 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, quanto prescritto dall'art. 12 D.M. n. 32/2015.

3) La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Edicom Servizi srl avente il seguente **IBAN: IT 90 E 03268 04607 052737800862** e con la seguente causale **“Tribunale di Perugia RGE n. 92/2005”** e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione avverrà una volta terminate le operazioni di vendita al netto degli oneri bancari.

4) 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;

5) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi posti a suo carico spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e 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;

6) salvo quanto disposto nel successivo punto 7), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

7) in caso di richiesta *ex art. 41 TUB* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo del prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10

giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo Studio del Professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

8) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione;

9) il Professionista delegato referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

10) il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza del G.E. e nel presente bando.

Deliberazioni sulle offerte

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il Professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte 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; il Professionista delegato, referente della procedura, 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 circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o nei 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. 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; € 50,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili on prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,01; € 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 di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000; € 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 di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;

- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di 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 comparizione 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

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite pec) al delegato l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

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

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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

Studio Legale Avvocato Monica Agrimano
Corso Italia 22
06023 Gualdo Tadino (PG)
Tel. e fax 075./50.94.765 – email moagri@tiscali.it
pec: monica.agrimano@avvocatifperugiapec.it

mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo del 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 di ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. La partecipazione alla vendita implica la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio in Gualdo Tadino, Corso Italia 22.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziale Rag. Marco Giuglietti con Studio in Perugia – tel. 075/57.23.857 a chiunque vi abbia interesse, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia oppure consultando il sito internet istituzionale www.tribunalediperugia.it.

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

Gualdo Tadino, 20 gennaio 2025

Firmato digitalmente

La Professionista delegata
Avv. Monica Agrimano