

**Avv. Stefano Gallo**  
Patrocinante in Cassazione  
Strada Pian della Genna 21/H – 06128 Perugia (PG)  
Tel. 075.5058370 – Fax. 075.5026933  
Mail: segreteria.studiolegalegallo@gmail.com  
Pec: stefano.gallo@avvocatiperugiapec.it

---

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 2/2023 R.G.E.

Promossa da

**Intrum Italy S.p.A. per Penelope SPV S.r.l.**

Contro

**(Omissis)**

Il sottoscritto Avv. Gallo Stefano, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* C.p.c., giusta ordinanza del 19 ottobre 2023 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

**AVVISA**

**che il giorno 08 Ottobre 2024 alle ore 15.00**

presso il suo Studio in Strada Pian della Genna n. 21/H – 06128 Perugia - procederà alla vendita telematica asincrona tramite il gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l., che gestirà la vendita tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima in atti, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-*ter* Disp. Att. C.p.c. di cui al D.M. 32/2015.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, gli 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.

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Se gli immobili sono ancora occupati dal debitore

o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per la dettagliata descrizione del lotto posto in vendita si rimanda alla perizia giudiziaria agli atti della procedura, a firma dell'esperto incaricato nella persona del Dott. Massimo Moncelli, 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.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sul sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ("Portale Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia) e su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

\*\*\*

## INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su villa bifamiliare elevata su due piani fuori terra e un piano seminterrato, suddivisa in due unità abitative oltre garage, magazzini, giardino e piscina.

Appartamento al piano terra composto da ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, wc con antibagno, 4 camere e bagno di servizio.

Appartamento al piano primo e secondo composto al piano primo da ingresso, cucina, sala da pranzo, salone, wc, studio, 3 camere e bagno.

Il secondo piano sottotetto, accessibile tramite scala esterna all'appartamento, è costituito da un unico locale dell'altezza di metri 2,2 con due terrazzi.

L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Perugia:

Foglio 300 – particella 121 sub 2 – Categ. A/2 – classe 5 – Vani 8,5 – R.C. Euro 658,48;

Foglio 300 – particella 121 sub 3 – Categ. A/2 – classe 5 – Vani 8,5 – R.C. Euro 658,48;

Foglio 300 – particella 121 sub 4 – Categ. C/2 – classe 5 – 70 mq – R.C. Euro 130,15;

Foglio 300 – particella 121 sub 5 – Categ. C/2 – classe 5 – 84 mq – R.C. Euro 156,18;

Foglio 300 – particella 121 sub 6 – Categ. C/2 – classe 5 – 45 mq – R.C. Euro 83,67.

### **PREZZO BASE LOTTO**

**€ 678.000,00 (Euro Seicentosestantottomila/00)**

**OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base d'asta)**

**€ 508.500,00 (Euro Cinquecentoottomila.cinquecento/00)**

**Rilancio minimo: € 10.000,00**

### **SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

Si rimanda alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, a firma dell'esperto Dott. Agr. Massimo Moncelli 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> e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Stefano Gallo ai seguenti recapiti: tel.: 075.5058370 ovvero il **Custode IVG** ai seguenti recapiti: telefono 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: [ivg@ivgumbria.com](mailto:ivg@ivgumbria.com) – [visite@ivgumbria.com](mailto:visite@ivgumbria.com)

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 D.P.R. 380/2001), 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Se l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del Custode giudiziario.

L'immobile viene venduto libero da trascrizioni di pignoramenti e/o 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 e gli oneri fiscali 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 dall'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.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

#### **CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA**

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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 trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. 32/2015.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'asta, esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

Per partecipare alla vendita dovranno seguirsi le indicazioni di cui al suddetto Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), ove è reperibile il manuale utente.

### **Presentazione dell'offerta**

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.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile** e deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o Partita Iva, la residenza, il domicilio, lo stato civile del soggetto offerente, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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, comma 2, del D.M. 32/2015.

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ovvero per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art 179 C.c. allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare;

- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce in qualità di legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni), dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;

- 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;

- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.p.c.;

b) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base purché nei limiti di  $\frac{1}{4}$  ;

- h) il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario ed in numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - o) la dichiarazione di onero o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria);
  - p) l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
  - q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- 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. Nella dichiarazione di offerta deve essere indicato: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico/fax/mail/pec; deve essere inoltre indicato, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, in caso di comunione legale, delle generalità del coniuge (codice fiscale, luogo e data di nascita) nonché copie fotostatiche del documento di riconoscimento (fronteretro) e del codice fiscale del predetto coniuge. 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;
  - c) per le persone giuridiche 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; 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 l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - f) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel circondario del Tribunale di Perugia;
  - g) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

#### **Versamento della cauzione**

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, più € 16,00 per la marca da bollo – se non versata telematicamente.

Laddove l'aggiudicatario non dovesse procedere al versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, si procederà alla dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione versata.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, sul seguente conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico S.r.l., avente il seguente

**IBAN: IT 71 X 03069 11884 1000000 10203**

accesso presso la Banca Intesa San Paolo specificando nella causale del bonifico

**Versamento cauzione Tribunale di Perugia - Esec. Imm. 2/2023 – vendita 08 Ottobre 2024 ore 15.00**

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico.

### **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; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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**

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 08 Ottobre 2024 alle ore 15.00.

Il professionista delegato prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti e, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti potranno partecipare alla vendita telematica ovunque si trovino purché muniti di credenziali di accesso al portale 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 indicato nella nell'offerta con estratto dell'invito inviato loro via SMS. A tale riguardo si precisa che per presentare in sede di gara eventuali rilanci successivi, è necessario essere autenticati nel portale del gestore della vendita con le credenziali di accesso preventivamente fornite.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica sarà possibile rivolgersi al gestore della vendita, ai seguenti recapiti: 0444/346211 (orari 8:30 – 13:00; 13:30 – 17:30); mail: aste@fallco.it – info@fallco.it.

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta e si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche e straordinarie circostanze (ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene) consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### **In caso di pluralità di offerte**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

**Avv. Stefano Gallo**

Patrocinante in Cassazione  
Strada Pian della Genna 21/H – 06128 Perugia (PG)  
Tel. 075.5058370 – Fax. 075.5026933  
Mail: segreteria.studiolegalegallo@gmail.com  
Pec: stefano.gallo@avvocatiperugiapec.it

---

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara con modalità asincrona che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara da parte del Professionista Delegato, che stilerà apposito verbale, 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.

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.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposta 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.

Il Delegato, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario l'importo presumibile per gli oneri tributari e compensi dell'attività del professionista necessari per il trasferimento e che il D.M. n. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, da versare unitamente al saldo del prezzo, nonché le modalità di versamento delle somme residue.

L'importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi 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; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

**Avv. Stefano Gallo**

Patrocinante in Cassazione  
Strada Pian della Genna 21/H – 06128 Perugia (PG)  
Tel. 075.5058370 – Fax. 075.5026933  
Mail: segreteria.studiolegalegallo@gmail.com  
Pec: stefano.gallo@avvocatiperugiapec.it

---

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. L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Delegato.

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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'Aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata nel conto della procedura con le modalità sopraindicate; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'Aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla eventuale 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, all'Iban indicato dallo stesso offerente in sede di domanda per la partecipazione.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che sia 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 ed 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.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, C.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“Rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di \_\_\_\_\_ da parte di \_\_\_\_\_ a fronte del contratto di mutuo a rogito \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Rep. \_\_\_\_\_ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 C.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In casi di vendita o di assegnazione di bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel decreto di trasferimento verrà menzionata l'assunzione di debito.

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

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

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 conto cauzione) oltre alle spese.

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.

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.

**Avv. Stefano Gallo**  
Patrocinante in Cassazione  
Strada Pian della Genna 21/H – 06128 Perugia (PG)  
Tel. 075.5058370 – Fax. 075.5026933  
Mail: segreteria.studiolegalegallo@gmail.com  
Pec: stefano.gallo@avvocatiperugiapec.it

---

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. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, comma 2, delle Disposizioni di Attuazione del C.c.

### **PUBBLICITÀ**

Della vendita viene data pubblica notizia in tempo utile per il rispetto della presentazione delle offerte sopra indicato mediante pubblicazione a) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma I, e 631-*bis* C.p.c. nel termine ex art. 569 C.p.c. non inferiore a 90 e non superiore a 120 giorni prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo di vendita e termine ex art. 591 non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi; b) sul sito internet "www.astalegale.net" in virtù del Protocollo d'intesa n. 5263/2016 stipulato in data 28 Dicembre 2016 con il Tribunale di Perugia ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione ove è possibile consultare l'elaborato peritale redatto ai sensi dell'art. 173-*bis* disp. Att. C.p.c. unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita.

**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 Febbraio 2008 G.U. n. 47 del 25 Febbraio 2008 e successive modifiche.

**Il presente avviso di vendita è consultabile anche sul seguente sito internet:**

**<https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile contattando il Custode ai seguenti recapiti:

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**  
**DISTRETTO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA**  
**Via Biagini n. 5 – 06134 Ponte Felcino, Perugia (PG)**  
**Tel. 075/5913525**  
**visite@ivgumbria.com**

Maggiori informazioni, relative al compendio pignorato e, in generale, alla procedura esecutiva, possono essere fornite dal menzionato Custode, dal Professionista Delegato, Avv. Stefano Gallo con studio in Perugia (PG) - 06128, Strada Pian della Genna 21/H – tel. 075/5058370 – segreteria.studiolegalegallo@gmail.com, nonché dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, a chiunque vi abbia interesse.

La partecipazione alla vendita implica:

**Avv. Stefano Gallo**

Patrocinante in Cassazione  
Strada Pian della Genna 21/H – 06128 Perugia (PG)  
Tel. 075.5058370 – Fax. 075.5026933  
Mail: segreteria.studiolegalegallo@gmail.com  
Pec: stefano.gallo@avvocatiperugiapec.it

---

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

Per visionare l'immobile dovrà formularsi esclusivamente richiesta al Custode nominato ai recapiti sopra indicati.

Per supporto tecnico è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore della vendita ai seguenti recapiti: 0444.346211 – mail: aste@fallco.it – info@fallco.it

Perugia, 02 Luglio 2024

Il Professionista Delegato, Avv. Stefano Gallo