



TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: N. 4/2024 R.G.E.

G.E. DOTT.SSA SARA FIORONI

CREDITORE PROCEDENTE: YODA SPV SRL, per INTRUM ITALY SPA

DEBITORE ESECUTATO: ...OMISSIS...

PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT. FERRUCCIO BUFALONI

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: GOBID.IT

CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. DI PERUGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Ferruccio Bufaloni, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita ex articolo 591 bis c.p.c., giusta ordinanza resa in data 08.04.2025 dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Sara Fioroni, nella procedura esecutiva **n. 4/2024 R.G.E.** promossa da **YODA SPV SRL per INTRUM ITALY SPA**

DISPONE

che il giorno **26.10.2026 alle ore 15:30**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli articoli 571 ss. c.p.c. dei **n.5 LOTTI** come di seguito meglio descritti al prezzo base indicato, con gara in caso di più offerenti.

La vendita avverrà con le **MODALITÀ TELEMATICHE** richieste dall'articolo 569 c.p.c. e dall'articolo 161-ter disp. att. c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avverrà secondo le modalità della **VENDITA ASINCRONA**

Saranno posti in vendita i beni immobili come di seguito descritti:

- LOTTO 1

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a - OMISSIS su autorimessa collettiva, sita in Perugia Via del Pino n.16 e n.3 di via Leone Tolstoj, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 1, posta al piano interrato accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni oltre che da rampa carrabile avente larghezza 4,50 m e cancello automatico installato ma non funzionante. L'unità immobiliare ha un unico ambiente a pianta rettangolare, risulta intonacato con pavimento industriale e con n. 7 bocche di lupo aventi infissi in legno e vetro. La superficie utile del piano è di circa mq 443 e l'altezza utile interna è di circa 2,57 m. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 469 (all.to n°18 alla CTU).

CONFINI Proprietà OMISSIS salvo altri.

STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE. Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della OMISSIS Esecutata in buono stato di conservazione

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Nessuno

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE. Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009.

Valore di stima del Lotto 1: euro 178.000,00 (centosettantottomilaeuro/00)

Prezzo base d'asta: euro 133.500,00 (centotrentatrecinquecento/00)

Offerta minima partecipazione: euro 100.125,00 (centomilacentoventicinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 cpc euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

Custode Giudiziario: I.V.G. di Perugia: telefono 075 5913525; e-mail visite@ivgumbria.com

- **LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a OMISSIS su ufficio, sito in Perugia Via del Pino n.16 e n.3 di via Leone Tolstoj, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 4, posto al piano primo accessibile dal sub. 9 con scala ed ascensore esterni. L'unità immobiliare ha un unico ambiente a pianta rettangolare. Il bagno e l'antibagno sono completati a meno di alcune finiture e di una porta. La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. Gli impianti elettrici risultano non ultimati in quanto mancano i frutti elettrici. L'impianto idrico sanitario risulta realizzato ed ultimato con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento indipendente non presenta terminali e, da informazioni ricevute dalla proprietà, risulta predisposto ma non completato. Vi è inoltre un terrazzo coperto da quello sovrastante per tre lati di larghezza 140 cm che fa da ingresso al negozio. La superficie utile del piano è di circa mq 294, il terrazzo è di circa mq 60 e l'altezza utile interna è di circa 2,73 m. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 329 (all.to n°18 alla CTU).

CONFINI OMISSIS salvo altri.

STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della OMISSIS Esecutata in buono stato di conservazione.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA Nessuno

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009

Valore di stima del Lotto 2: euro 234.000,00 (duecentotrentaquattro/00)

Prezzo base d'asta: euro 175.500,00 (centosettatacinquemilacinquecento/00)

Offerta minima partecipazione: euro 131.625,00 (centotrentunomilaseicentoventicinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 cpc euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

Custode Giudiziario: I.V.G. di Perugia: telefono 075 5913525; e-mail visite@ivgumbria.com

- **LOTTO 3**

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a OMISSIS su ufficio, sito in Perugia Via del Pino n.16 e n.3 di via Leone Tolstoj, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 5, posto al piano secondo accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore. L'unità immobiliare condivide con il sub. 6 uno spazio comune di separazione (b.c.n.c. sub. 10). La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. L'unità immobiliare presenta

controsoffitti in cartongesso, al di sopra dei quali sono posizionati gli impianti di condizionamento, autonomo, con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di condizionamento (caldo e freddo) ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano indipendenti ed ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. Il bagno, accessibile dal bene comune non censibile sub. 8, è rivestito con mattonelle in ceramica in varie tonalità e dimensioni e dotato di apparecchi idrosanitari completi e di rubinetterie. La superficie utile del piano è di circa mq 31, l'altezza utile interna è di circa 2,73 m e 2,38 sotto il controsoffitto. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 45 (all.to n°18 alla CTU).

CONFINI OMISSIS salvo altri.

STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della OMISSIS Esecutata in buono stato di conservazione.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA Nessuno

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009

Valore di stima del Lotto 3: euro 43.000,00 (quarantatremila/00)

Prezzo base d'asta: euro 32.250,00 (trentaduemiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima partecipazione: euro 24.187,50 (ventiquattromilacentottantasette/50)

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 cpc : euro 500,00 (cinquecento/00)

Custode Giudiziario: I.V.G. di Perugia: telefono 075 5913525; e-mail visite@ivgumbria.com

- LOTTO 4

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a OMISSIS su ufficio, sito in Perugia Via del Pino n.16 e n.3 di via Leone Tolstoj, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 6, posto al piano secondo accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni e dal sub. 9 con scala ed ascensore esterni. L'unità immobiliare condivide con il sub. 5 uno spazio comune di separazione (b.c.n.c. sub. 10). La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. L'unità immobiliare presenta controsoffitti e mobilio da esposizione in cartongesso, al di sopra dei quali sono posizionati gli impianti di condizionamento, autonomo, con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di condizionamento (caldo e freddo) ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. Vi è inoltre un terrazzo coperto da quello sovrastante per tre lati di larghezza 140 cm che fa da ingresso al negozio. La superficie utile del piano è di circa mq 249, il terrazzo è di circa mq 60 e l'altezza utile interna è di circa 2,73 m e 2,38 sotto il controsoffitto. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 281 (all.to n°18 alla CTU).

CONFINI OMISSIS salvo altri.

STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della OMISSIS Esecutata in buono stato di conservazione.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA Nessuno

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009.

Valore di stima del Lotto 4: euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00)
Prezzo base d'asta: euro 180.000,00 (centottantamila/00)
Offerta minima partecipazione: euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)
Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 cpc: euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Custode Giudiziario: I.V.G. di Perugia: telefono 075 5913525; e-mail visite@ivgumbria.com

- LOTTO 5

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a - OMISSIS su ufficio, sito in Perugia Via del Pino n.16 e n.3 di via Leone Tolstoj, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 7, posto al piano terzo e quarto (soppalco) accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni. L'unità immobiliare sia al piano terzo che al piano soppalco è di pianta rettangolare con suddivisione degli ambienti con pareti in cartongesso. La pavimentazione è in gres con riscaldamento radiante a pavimento e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. È presente una copertura in legno lamellare ed un soppalco ancorato a gondola alle capriate ed ai diagonali del tetto. L'impianto di raffrescamento è autonomo ed a vista con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di riscaldamento, raffrescamento ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. L'accesso al piano soppalco è garantito da una scala di acciaio interna a due rampe. La superficie utile del piano terzo è di circa mq 279 con l'altezza utile interna sotto il soppalco di circa 2,60 m sotto tavolame e di circa 2,40 sotto trave. La superficie utile del piano soppalco è di circa mq 78 con l'altezza utile interna di circa 2,03 m sotto trave secondaria nei due punti più bassi e di circa 2,78 m sotto trave secondaria al colmo. La superficie commerciale complessiva del piano terzo più soppalco è di circa mq 395 (all.to n°18 alla CTU).

CONFINI OMISSIS salvo altri.

STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della OMISSIS Esecutata in buono stato di conservazione.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA Nessuno

REGOLARITÀ URBANISTICA E/O CATASTALE Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009

Valore di stima del Lotto 5: euro 338.000,00 (trecentotrentottomila/00)
Prezzo base d'asta: euro 253.500,00 (duecentocinquantatremilacinquecento/0)
Offerta minima partecipazione: euro 190.125,00 (centonovantamilacentocinque/00)
Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 cpc : euro 5.000,00 (cinquemila/00)
Custode Giudiziario: I.V.G. di Perugia: telefono 075 5913525; e-mail visite@ivgumbria.com

La palazzina dove sono ubicate le unità immobiliari come descritte in precedenza è destinata ad uso uffici ed attività commerciali (negozi), presenta cinque livelli fuori terra oltre un piano sottostrada ed insiste su terreno un distinto al C.T. al foglio 97 part. 1121 della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 1615. Vi sono due accessi distinti, uno da via del Pino (b.c.n.c. sub. 9) attraverso una corte condominiale avente parcheggio privato ad uso pubblico

ed uno esclusivo da via Leone Tolstoj (b.c.n.c. sub. 8) tramite cancello e corte condominiale con fontana di abbellimento e buone finiture.

Sono presenti, inoltre, i seguenti locali condominiali: Al piano interrato le sale macchine degli ascensori ed una sala filtro; Al piano terra un bagno oltre ad un ripostiglio; Al piano primo un terrazzo per posizionamento impianti dove è anche presente una scala in ferro del tipo alla marinara per l'accesso alla copertura con due passerelle per la manutenzione degli impianti. Al piano primo un cavedio per passaggio impianti ed al piano terzo un locale tecnico per impianti. Con il certificato di agibilità del 2007 vengono dichiarati i certificati di conformità di tutti gli impianti presenti per le unità immobiliari oggetto di pignoramento. L'ascensore interno distinto al sub. 8 risulta installato, collaudato ed attualmente non funzionante. L'ascensore esterno distinto al sub. 9 risulta installato con alcune finiture da completare, non collaudato e non funzionante. Inoltre fa parte della corte condominiale, distinta al sub. 11, un'area a confine con lo stabilimento esistente ed il sub. 15, tale area non risulta attualmente accessibile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità delle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
2. L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica - PGVT - ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>
3. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5, del D.M. n.32/2015.
4. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore delle offerte **entro le ore 12:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>
5. Ai sensi dell'art.571 c.p.c l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente:
 - personalmente
 - oppure mediante procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con atto notarile - da allegare all'offerta -, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e art. 583 c.p.c.
6. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015; il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del **Gestore della Vendita telematica sulla piattaforma** <https://www.gobidreal.it/>; le istruzioni per la presentazione dell'offerta telematica sono disponibili presso il sito Servizi Online Uffici Giudiziari - <http://pst.giustizia.it/PST/> -, sezione documenti, portale delle vendite pubbliche, nonché presso la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica.
7. Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta telematica, che dovrà essere **sottoscritta con firma digitale** a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

1. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile - ricordando che **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 sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentate legale di società 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 legale e la Partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale - **aggiornato alla data di presentazione dell'offerta** - attestante i poteri del legale rappresentante e la **delibera di conformità dei poteri**;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. **l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;**
7. **l'importo versato a titolo di cauzione;**
8. la data, l'orario e **il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione**, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione - che sarà utilizzato per restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione o per interruzione della procedura di vendita -;
9. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine **massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione**, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
10. l'indirizzo della casella di **posta elettronica certificata** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di rito;
11. l'eventuale recapito di telefonia, anche mobile, ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
12. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet comporta la presunzione di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta e piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.**
13. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico, in favore del presentatore.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni;
3. 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;
4. se il soggetto è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del

- documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
5. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata alla data di presentazione dell'offerta e copia del documento da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri, e la delibera di conformità dei poteri;
 6. ricevuta del bonifico del versamento della cauzione;
 7. la richiesta di agevolazioni fiscali, salvo la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo - unitamente dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del DM 227/2015 -;
 8. l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
 9. la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento dell'imposta di bollo - attualmente pari ad euro 16,00 -; il presentatore di norma deve procedere al pagamento del bollo digitale; tuttavia, l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravii e sanzioni. L'offerente può altresì dichiarare, a conclusione dell'inserimento dell'offerta telematica, che pagherà il bollo in autonomia e che lo allegherà in copia tra gli altri atti depositati unitamente all'offerta.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della Vendita **GOBID INTERNATIONAL ACTION GROUP SRL**, di seguito indicato:

IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486

CAUSALE: “*Tribunale Perugia E. I. R.G. 4/2024 LOTTO (1-2-3-4-5) versamento cauzione*”

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente sopra indicato già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto al successivo punto, 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 il bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 - Attuazione della

- direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione -.
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 - mutuo fondiario -, il professionista delegato, non appena ricevuto il saldo prezzo, provvederà:
- a verificare se l'istanza *ex art. 41 TUB* sia stata tempestivamente formulata entro l'udienza 569 c.p.c.;
 - a verificare se il creditore fondiario abbia depositato nota di precisazione del proprio credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione;
 - a versare all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese anticipate per la procedura.
- Al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese privilegiate *ex art. 2770 c.c.*, diverse da quelle sostenute direttamente dal creditore fondiario, e delle presumibili spese di procedura ancora da sostenere, nonché per il caso di Fallimento e/o Liquidazione Giudiziale del debitore esecutato a copertura delle prededuzioni già maturate in sede fallimentare, e previa verifica dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo, per conoscere i quali dovrà essere contattato il Curatore.
3. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto - sia a titolo di saldo 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; analoga rimessione degli atti dovrà avvenire nel caso in cui, entro il medesimo termine, l'aggiudicatario non provvede a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c.
4. 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 decreto ministeriale n. 227 del 15 ottobre 2015 al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione, 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 tempestivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 26.10.2026 tramite la piattaforma <https://www.gobidreal.it/>;

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- il Professionista Delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.
- il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte telematiche 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 indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS;
- il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

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 è pari o superiore al prezzo base, si opera come segue:

- a) qualora specifiche e straordinarie circostanze - ad esempio modifiche urbanistiche che incidano in modo rilevante sul valore del bene - consentano di ritenere che ricorra una serie di possibilità di aggiudicare l'immobile al prezzo superiore, il professionista delegato può segnalare al G.E. di valutare se ripetere l'asta allo stesso prezzo base della precedente;
- b) 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;
- c) qualora non sussistano tali 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 è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte:

1. Qualora per l'acquisito del medesimo bene, siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona, che avrà durata di 48 ore** a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;
2. Durante il periodo di 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 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 di seguito riportate.
3. Il bene è senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base.
4. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti inferiore al prezzo base:

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

CONDIZIONI DI VENDITA

1. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque di giorni 120 dalla data di aggiudicazione 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 professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, consegnando al delegato - anche tramite PEC - 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 professionista 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 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 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 decreto di trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di.....da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogitodel.....rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
6. In caso di vendita o 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 del debito.

ULTERIORI PRECISAZIONI

1. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
3. In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e s.m.i., il bene in questione è soggetto ai vincoli di cui alla L.1089/1939 in forza di notifica del Ministero ... datata ... pertanto al Ministero dei Beni Culturali spetta il diritto di prelazione previsto dall'art.60 del D. Lgs. 42/2004 che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia di cui all'art.59 del citato decreto che verrà effettuata dal professionista delegato alla vendita, per conto dell'aggiudicatario, entro trenta giorni a partire dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. In pendenza del precisato termine, l'eventuale decreto di trasferimento risulterà inefficace. Nel caso in cui il Ministero o gli altri Enti aventi diritto esercitino il diritto di prelazione, l'eventuale aggiudicatario verrà estromesso dal trasferimento e avrà diritto di ottenere il rimborso dell'intero prezzo pagato (non anche l'imposta di registro). A norma dell'art. 61 co.4 D. Lgs. 42/2004 la consegna del bene avverrà al momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 gg dalla notifica). Gli effetti giuridici dell'eventuale decreto di trasferimento saranno sospesi per effetto della condizione sospensiva ex lege imposta dal regime circolatorio degli immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ed esteso all'intero compendio trasferito. Il decreto di trasferimento, in caso di prelazione artistica, sarà registrato con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva, mentre le imposte di registro in misura proporzionale, ipotecaria e catastale saranno corrisposte al momento dell'avveramento della condizione medesima a cura e spese dell'aggiudicatario, previa liquidazione dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, cui comunque rivolgersi per la conferma della correttezza della tassazione indicata;
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura ai sensi dell'art 586 cpc, compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o apertura della liquidazione giudiziale, a cura e spese in via definitiva della procedura; con specifico riferimento alla posizione dell'aggiudicatario, si precisa che l'aggiudicatario medesimo è tenuto al versamento, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli;
6. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario.
7. **Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.**

8. L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.
9. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali.
10. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
11. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia in tempo utile per il rispetto del termine previsto per la presentazione delle offerte sopra indicato, mediante:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica 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. di almeno 90 giorni (e non superiore a 120 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo esperimento di vendita come previsto dall'art. 569 c.p.c. e termine ex art. 591 c.p.c. di almeno 60 giorni (e non superiore a 90 giorni) prima della scadenza del termine per le offerte per i successivi tentativi.
- Pubblicità internet ed altri mezzi eventualmente previsti dalla convenzione nello stesso termine indicato per la pubblicità nel portale delle vendite pubbliche prima del termine per la presentazione delle offerte, avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n. 5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia.
- Il Professionista Delegato provvederà, almeno quindici giorni prima della vendita, alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 30.06.2026

Il Professionista Delegato
dott. Ferruccio Bufaloni