

Studio Legale
Avv. Sandro Picchiarelli
Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122
sandro.picchiarelli@vbpn.it – sandro.picchiarelli@avvocatiperugiapec.it

Tribunale di Perugia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare: n. 293/2024 RGE

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore Procedente: Yoda SPV srl (per essa Intrum Italy s.p.a.)

Professionista delegato: Avv. Sandro Picchiarelli

Gestore della vendita telematica: Ricco Giuseppe & C. spa

Custode: IVG Perugia - visite@ivgumbria.com tel. 075.5913525

Avviso di vendita senza incanto

Il sottoscritto Avv. Sandro Picchiarelli professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., con provvedimento emesso in data 19.05.2026 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno **16.12.2026 alle ore 15.00**, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Perugia (PG), Via Bartolo n. 10/16 - 06122 si darà luogo alla vendita telematica asincrona dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

Descrizione del lotto posto in vendita

Per la descrizione analitica e dettagliata dell'immobile si rimanda alla perizia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Lotto Unico

Ubicazione: Gubbio (PG), Frazione Colpalombo di Gubbio.

Diritto venduto: Piena proprietà (100%).

Studio Legale
Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122
sandro.picchiarelli@vbpmp.it – sandro.picchiarelli@avvocati-perugiapec.it

Descrizione: Diritti di piena proprietà esclusiva su Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra facente parte di edificio di maggior consistenza, disposto complessivamente su quattro livelli fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponato in laterizio, con facciate tinteggiate. L'immobile è posto al piano terra con ingresso esclusivo, ed è composto da ampio negozio con servizi igienici e ripostiglio.

L'immobile è sito nel Comune di Gubbio, Frazione Colpalombo snc.

Stato occupazionale dell'immobile: L'immobile risulta essere fruito come un magazzino da parte degli esecutati, risultano inoltre presenti tutte le utenze riguardanti energia ed acqua. L'attività commerciale risulta ormai cessata da qualche anno. .

Prezzo di stima del Lotto: € 70.000,00

Offerta minima (75% del prezzo base d'asta): € 52.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio: € 1.800,00

FG	PART.	SUB	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
440	145	25			C/1	2	194 mq	€ 1.943,74

Situazione urbanistico Edilizia

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

Per qualsiasi informazioni si prega di contattare il professionista delegato alla vendita Avv. Sandro Picchiarelli ai seguenti recapiti: tel.: 0755730606, oppure l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ai seguenti recapiti: tel. 075/5913525; oppure al numero verde: 075/3759748 (dal lun. al ven. dalle 8.45 alle 12.45); o a mezzo mail all'indirizzo: ivg@ivgumbria.com .

Inoltre, È possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con l'istituto vendite giudiziarie di Perugia, ove lo stesso e' nominato custode del compendio posto in vendita, da contattare ai recapiti sopra indicati.

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

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1) Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita; Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente:

- dall'offerente personalmente;
- oppure mediante un procuratore legale speciale o generale, munito di procura conferita con attonotarile (da allegare all'offerta), il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.;

2) Le offerte di acquisto telematiche andranno depositate con le modalità ed 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 richiamate e trascritte nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> al seguente link: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>

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'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovverosia 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. 32/2015.

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 l'invio all'indirizzo PEC del Ministero o offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (si veda il paragrafo CAUZIONE).

4) L'offerta telematica 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.

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpm.it – sandro.picchiarelli@avvocatiiperugiapec.it

5) 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

6) Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, più € 16,00 per la marca da bollo da versare telematicamente. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario, e dovrà risultare accreditata sul conto del Gestore già al momento del deposito dell'offerta, alle seguenti coordinate bancarie IBAN IT78H0344003006000000001068 presso Banco Desio Intestatario: Ricco Giuseppe & C. Spa specificando nella causale del bonifico “Avv. Sandro Picchiarelli - data dell'asta 16.12.2026 ore 15.00 - versamento cauzione”

7) Il mancato accredito, al momento del deposito dell'offerta, del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di inefficacia dell'offerta.

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

9) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario, dedotto il bollo dovuto per legge (€ 16,00) ed al netto degli oneri bancari dovuti per eseguire il bonifico, mediante bonifico bancario sul conto corrente con IBAN che sarà indicato da ciascun offerente come proprio in sede di compilazione dell'offerta telematica.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

12) L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. e dovrà contenere anche ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 12 D.M. 32/2015:

a) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile 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). Nell'ipotesi di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle rispettive quote e dei rispettivi diritti;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Invece 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. all'offerta;

Studio Legale
Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122
sandro.picchiarelli@vbpm.it – sandro.picchiarelli@avvocatiperugiapec.it

- se l'offerente è minorenne, andranno allegati copia del documento di identità e 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 l'offerente è interdetto, inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - Se l'offerente è una società andrà indicata anche la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e partita iva dell'impresa, nonché il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante;
 - Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - e) l'identificazione del Professionista Delegato alla vendita;
 - f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - g) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - h) la data, l'orario e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
 - l) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - m) 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, salvo il minor termine indicato dall'offerente stesso;
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni e le coordinate IBAN del c/c dell'offerente ove effettuare la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
 - p) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpmp.it – sandro.picchiarelli@avvocati-perugiapec.it

q) 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 piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.

r) l'offerente, laddove in possesso dei requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per la prima casa, dovrà inserire nella busta anche la dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti in bollo da € 16,00.

13) 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 e allegando l'apposita ricevuta;

14) 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 già specificato;

b) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") sui moduli reperibili sul sito internet www.agenziaentrate.it salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

c) per le persone fisiche: copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati anche copia dei documenti del coniuge – per escludere la comunione legale dell'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. ove non rilasciata preventivamente);

d) per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

f) 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;

g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

Studio Legale
Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122
sandro.picchiarelli@vbpm.it – sandro.picchiarelli@avvocatiperugiapec.it

h) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

ESAME SULLA DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 16.12.2026 alle ore 15.00.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

15) 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 indicata nell'avviso di vendita;

16) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita o comunque nell'avviso di vendita;

17) L'offerta non è efficace se

- perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma. c.p.c., nonché nel termine indicato nel presente avviso di vendita,

- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza,

- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, ovvero la presta ma in misura 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 del deposito dell'offerta. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;

18) Il professionista delegato, 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 indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

19) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. La partecipazione alla procedura di vendita comporta, in caso di aggiudicazione, il consenso alla mancata allegazione al decreto di trasferimento del certificato previsto dall'art. 13 del D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

In caso di unica offerta:

a) 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.

b) 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:

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpn.it – sandro.picchiarelli@avvocatiperugiapec.it

- 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 e 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.

c) 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

a) Qualora per l'acquisto 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'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 riportate di seguito:

b) 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, il bene è senz'altro aggiudicato;

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpm.it – sandro.picchiarelli@avvocati-perugiapec.it

c) 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.

20) 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. Nello specifico i rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino ad € 15.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

CONDIZIONI DI VENDITA E ULTERIORI PRECISAZIONI

21) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

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

22) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

23) 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 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

24) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 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 i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpn.it – sandro.picchiarelli@avvocatiperugiapec.it

obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

25) 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 comma 3, 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 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;

26) In caso 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 del debito.

SPESE

27) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 al professionista delegato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, a titolo di anticipazione rimborsabile in prededuzione in sede di riparto, degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura massima del 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio da versarsi entro 120 giorni dalla relativa comunicazione effettuata dal delegato, per l'ipotesi di insufficienza del fondo spese come sopra determinato non a monte prevedibile).

28) 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

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpm.it – sandro.picchiarelli@avvocati-perugiapec.it

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 prezzo.

29) 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.

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

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

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

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 reca misure di esecuzione).

32) 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.

33) 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.

34) 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

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpem.it – sandro.picchiarelli@avvocatiperugiapec.it

i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

36) 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.

37) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, il 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 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 comunque essere 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

38) Nel caso in cui gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistica – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a proprie esclusive spese ed ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 38 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 380/01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

39) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380), con

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpn.it – sandro.picchiarelli@avvocati-perugiapec.it

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;

40) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo.

41) In caso di prelazione artistica, ai sensi del D. Lgs. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii., il bene in sarà soggetto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 in forza di notifica del Ministero e 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 il 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 nel momento in cui sarà decorso il termine legale previsto per l'esercizio della prelazione, senza che lo stesso sia stato esercitato (60 giorni 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.

42) Trattandosi di vendita forzata, questa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né pretese di eventuali conduttori, 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 in sede di valutazione dei beni.

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpem.it – sandro.picchiarelli@avvocati-perugiapec.it

43) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate ai sensi dell'art. 586 c.p.c., 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.

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

44) Se l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà effettuata, se richiesto dall'aggiudicatario, a cura del Custode Giudiziario.

45) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

46) L'elaborato peritale, unitamente ai relativi allegati, sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità;

47) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; maggiori informazioni, anche relative al soggetto passivo della procedura, possono essere fornite dal custode ove nominato a chiunque vi abbia interesse;

48) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. 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.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

49) Della vendita viene data pubblica notizia prima della data fissata per la vendita ex art. 490 c.p.c., con la pubblicazione dell'avviso di vendita:

- entro almeno 90 giorni prima (e non oltre 120 giorni) della scadenza del termine per le offerte nel caso di primo tentativo 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, sul portale del Ministero della giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. e nel termine indicato nel prospetto di cui sopra;

Studio Legale
Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122
sandro.picchiarelli@vbpm.it – sandro.picchiarelli@avvocatiperugiapec.it

- pubblicità internet ed altri messi 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 della Convenzione sottoscritta il 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 19.12.2023 (Prot. 3823/2023), salvo diverso provvedimento protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia, nonché sul sito internet del gestore della 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.

50) L'avviso di vendita pubblicato con le modalità sopra indicate, omissi i dati identificativo del debitore e di eventuali terzi anche agli allegati (comprese le fotografie), conterrà le seguenti informazioni: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del Custode ove nominato ed indicazione del suo recapito telefonico, diritto reale posto in vendita (es. Piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); tipologia (es. Appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc...), comune ed indirizzo ove è situato l'immobile, caratteristiche (es. Superficie, vani, pian, interno ecc...), eventuali pertinenze (es. Balcone, cantina, box, posto auto, giardino ecc...), condizione (es. Libero, occupato dal debitore/terzi ecc...), modalità della vendita (telematica asincrona), ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara, termine per la presentazione delle offerte per la vendita, data, luogo ed ora fissata per la vendita, orario di apertura delle buste, indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

51) Il Professionista Delegato alla vendita provvederà almeno quindici giorni prima della vendita alla notificazione dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti.

52) Il contemperamento delle esigenze di vendita e quelle di protezione dei dati personali viene espletato secondo l'indicazione del Garante per la protezione dei dati personali- "Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari" 07/02/08 G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 e successive modifiche. Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui seguenti siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - e sul sito del gestore indicato in epigrafe.

53) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia o presso il Professionista Delegato al numero di telefono 075.5730606.

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

Studio Legale

Avv. Sandro Picchiarelli

Via Bartolo n. 10/16 - Perugia (PG) – 06122

sandro.picchiarelli@vbpm.it – sandro.picchiarelli@avvocatiperugiapec.it

55) Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, lì 30 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sandro Picchiarelli

