

Avv. Giovanni Miriano
Via Mattioli 19 - 06122 Perugia
Tel. 075.8632865
pec: avvgiovannimiriano@cnfpec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Giovanni Miriano, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nel giudizio di espropriazione immobiliare n. **445/2017 RGE**, giusta ordinanza del 10/6/2020 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Giulia Maria Lignani;

AVVISA

che il giorno **8 settembre 2026 alle ore 10.00** avrà luogo in via esclusiva

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DEGLI ARTT. 569 C.P.C. E 161-TER DISP. ATT. C.P.C.

attraverso il sito www.fallcoaste.it gestito dalla società Zucchetti Software Giudico s.r.l. nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32, dei beni immobili relativi all'Esecuzione Immobiliare n. **445/2017 RGE** promossa da

omissis

contro

omissis

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Effettuata in base alla relazione peritale del dr. Piero Paglicci Reattelli del 21.3.2019 cui si rimanda.

LOTTO N. 4: In Comune di Perugia Loc. San Sisto Strada Pievaiola diritti di piena ed esclusiva proprietà su **autorimessa pertinenziale** al piano primo interrato del complesso immobiliare denominato "il Perugino" costituita da corsie di accesso e n. 65 stalli aperti; in catasto fabbricati censita in Comune di Perugia al **foglio n. 281; part. 1440, sub. 48**; zona cens. 2, str. Pievaiola n. S, P. S1, cat. D/8, rendita catastale €. 6.486,00; a confine con corsia dei garage, terrapieno, part.lla n. 1440 sub. 47 s.s.a..

Sulla base delle risultanze di cui alla Integrazione a consulenza tecnica redatta dal c.t.u. dr. Piero Paglicci Reattelli in data 29.11.2024 si precisa che i posti auto sono classificati come "privati ad uso pubblico" e non è possibile il cambio di destinazione a parcheggi pertinenziali privati.

Prezzo base € 31.641,00 (trentunmilaseicentoquarantuno)

Offerta Minima € 23.730,75 (ventitremilasettecentotrenta/75)

Aumento minimo per ogni offerta in caso di gara: €. 1.000,00.

La relazione di stima verrà pubblicata sul sito www.astalegale.net, e sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Il Custode Giudiziario è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia con sede in 06134 Perugia, Via A. Biagini 5 - tel. 075.5913525 – mail visite@ivgumbria.com pec ivgumbriaimmobili@pec.it

La visita dell'immobile può essere prenotata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero tramite il custode giudiziario.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Gli immobili saranno posti in vendita esclusivamente in via telematica al prezzo base indicato per ogni lotto, alla vendita potrà partecipare chiunque eccetto l'esecutato.

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 7 settembre 2026**. Gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.fallcoaste.it gestito dalla società Zuccheti Software Giuridico s.r.l., accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni e termini prescritti nel presente avviso. Al momento della registrazione, a ciascun utente verrà richiesto di scegliere un nome utente e una password, allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al Sito e partecipare all'asta. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e cifrate tramite un software realizzato dal Ministero della Giustizia.

Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica, Zuccheti Software Giuridico s.r.l. attraverso il suo sito www.fallcoaste.it.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica del Ministero della Giustizia certificata per la vendita telematica, in alternativa l'offerta potrà essere trasmessa anche mediante casella di posta certificata priva dei requisiti di cui sopra, laddove l'offerta sia firmata digitalmente.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 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 alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'offerta deve 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>

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.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta è presentata esclusivamente in via telematica con domanda in regola con l'imposta di bollo.

3) l'offerta di acquisto dovrà inoltre contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,

- dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad 1/4;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 4) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l., con **IBAN IT 71 X 03069 11884 1000 0001 0203**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto con causale "Tribunale di Perugia E.I. 445/2017 – lotto n. 4 versamento cauzione"
- 5) al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Perugia; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia;
- 6) 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 in Perugia, Via Mattioli 19;
- 7) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 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; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 9) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 10), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- 10) 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 quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato provvederà 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 sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 11) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- 12) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e

nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

13) gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario dovranno essere anticipate dallo stesso 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, e nell'importo presumibile su conteggio che sarà effettuato e comunicato in tempo utile dal Delegato.

14) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto all'ordinanza di vendita del 10/6/2020;

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: ricevute le offerte, il Professionista delegato le esaminerà il giorno 8 settembre 2026, alle ore 10:00, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. Il Professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al sito www.fallcoaste.it gestito dalla società **Zuccheti Software Giudico s.r.l.** al quale sono invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante email inviata all'indirizzo di posta elettronica fornita in sede di registrazione. Il Gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica fornito indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto 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

Qualora per l'acquisito 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 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 facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia

proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

I rilanci minimi sono quelli indicati per i singoli lotti.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

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

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

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

5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo 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 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) 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 decreto del Presidente della Repubblica 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;

7) 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;

8) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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;

9) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

10) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario;

11) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

12) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astalegale.net della società designata a procedere alla pubblicità on line e sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>;

13) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

14) ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia, presso il Professionista delegato o il custode indicato nel presente avviso.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.;

2) pubblicità internet 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;

di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni.

Perugia, 8 giugno 2026

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Giovanni Miriano