

TRIBUNALE DI PERUGIA
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 177/2024

Il sottoscritto Dott. Daniele Pisinicca, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza a firma dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni

AVVISA

che il giorno 10 novembre 2026 alle ore 10:00

tramite piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

EX ART. 24 D.M. 32/015

dei seguenti beni immobili descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal Geom. Flavio Coccia

LOTTO UNICO

Descrizione:

Diritti di piena proprietà su abitazione posta al piano terra e piano primo facente parte di un complesso immobiliare all'interno del centro storico del Comune di San Giustino Selci Lama in Via Nuova n. 5 (Latitudine = 43.519994,° e Longitudine = 12.215981°) fabbricato sviluppantesi su tre li-velli composta al piano terra da ingresso, cucina 3 locali di sgombero scala, piano primo da due camere un ampio atrio, un bagno e un terrazzo interno lato sud ed un terrazzo a sbalzo esterno lato nord piano secondo due camere bagno e un terrazzo interno lato sud ed un terrazzo a sbalzo esterno lato nord

Dati Catastali:

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino:

Foglio 72, particella 42, sub. 2, Cat. A/4, cl. 3, vani 5,5 Superficie Totale Catastale 120 mq Via Nuova n. 5, piano T-1, rendita euro 355,06.

Foglio 72, particella 42, sub. 4, Cat. A/4, cl. 3, vani 3,5 Superficie Totale Catastale 40 mq Via Nuova n. 5, piano 2, rendita euro 225,95.

Stato di occupazione: dal debitore unitamente al proprio nucleo familiare

Valore di perizia: € 81.200,00 (ottantunomiladuecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA: € 45.675,00 (quarantacinquemilaseicentotrentacinque/00)

Offerta minima (non inferiore al 75% del prezzo base d'asta): € 34.256,25

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1) L'offerta telematica dovrà risultare depositata entro le **ore 12:00 del giorno antecedente l'asta.**

2) 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 alle istruzioni

contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

3) L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

4) Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente personalmente oppure mediante un 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, cpc e 583 cpc.

5) 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 ore 12.00 del giorno antecedente l'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>.

6) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:

- 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 (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. L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

- il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire nel termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, salvo minor termine indicato dall'offerente stesso

- 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.

7) La **cauzione** dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente del Gestore della Vendita, di seguito indicato: **IBAN: IT93B0326822300052849400440 presso Banca Sella**

Spa intestato a: “Aste Giudiziarie Inlinea spa” con causale “Esecuzione Immobiliare 177/2024 Tribunale di Perugia – cauzione lotto unico”

Per una migliore gestione in fase di controllo della cauzione è preferibile allegare all’offerta la contabile del bonifico effettuato.

8) 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.

9) 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.

10) 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 2015 al delegato incaricato della 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. L’importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all’aggiudicazione.

11) 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.

12) l’importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine 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. 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).

13) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell’offerta, il giudice dell’esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la **decadenza** dall’aggiudicazione ai sensi dell’art. 587 cpc, 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.;

ESAME E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

14) 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.

15) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza o, comunque, nell'avviso di vendita;

16) **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 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.

- 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.

17) **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 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 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 entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito;

- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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.

18) Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare **offerte in aumento**, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di seguito stabilito, a pena di inefficacia:

€ 250,00 per immobili con prezzo base d'asta fino a 15.000,00;

€ 500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 15.000,01 a € 30.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 30.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.800,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 60.000,01 a € 120.000,00;

€ 3.500,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 120.000,01 a € 240.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 240.000,01 a € 500.000,00;

€ 10.000,00 per immobili con prezzo base d'asta da € 500.000,01 a € 1.000.000,00;

€ 15.000,00 per immobili con prezzo base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

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

20) 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 (anche tramite PEC) al delegato originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

21) 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

22) 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.

23) 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.

24) 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

25) Della vendita dovrà essere data **pubblica notizia** – in tempo utile per il rispetto del termine 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 I comma e 631 – bis c.p.c., nel termine ex art. 569 c.p.c. nel termine indicato nel prospetto presente nell'ordinanza di vendita.
- 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 della Convenzione sottoscritta in data 11.12.2018 con il Tribunale di Perugia, come rinnovata in data 04.12.2024 (prot. 3147/2024), salvo diverso provvedimento.
- di un avviso, contenente le seguenti informazioni, omessi i dati identificativi del debitore e di eventuali terzi anche dagli allegati (comprese le fotografie):
 - 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 (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale Ordinario di..... – Sito internet.....)

ULTERIORI PRECISAZIONI

26) 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; che 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.

27) 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.

28) 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.

29) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura del professionista delegato e a spese della procedura (compresa l'eventuale sentenza dichiarativa di fallimento e/o di apertura della liquidazione giudiziale).

30) che, qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

31) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line;

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

33) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode (I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel. 075.5913525 – email visite@ivgumbria.com), o dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse;



34) 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.

35) Ai sensi dell'art. 4, comma 4-bis, D.L. 3 maggio 2016 n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119 la richiesta di visita Lotto di cui all'articolo 560 c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;

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

ASSISTENZA DEL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE

37) Aste Giudiziarie In Linea spa, tel: 0586/20141.

Perugia, 5 agosto 2026



Il Professionista Delegato
Dott. Daniele Pisinicca

