

Casa Risparmio Umbra
Pambuffini
L1 TUB

N. 246/2014 R.G.E.

N. 201/2017 R. DEL.



Tribunale di Spoleto

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il G.E., a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 22.6.2017;

Vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente e l'assenza di opposizioni agli atti esecutivi, verificati gli avvisi ex art. 498, 599 e 569 c.p.c.;

rilevato che le osservazioni critiche alla CTU del CTP geom. Procopio, ove accolte, determinerebbero un valore del compendio pignorato eccessivo in relazione al fatto che si tratta pur sempre di vendita coattiva e che, in generale, i prezzi di mercato nella Regione sono in flessione da anni, onde si ritiene maggiormente aderente alla realtà la stima effettuata dal CTU;

ritenuto di disporre la vendita dei beni oggetto di pignoramento, con delega delle operazioni ex art. 591bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita dei beni meglio identificati nella relazione di stima agli atti al prezzo base pari alla valutazione ivi indicata, con facoltà di discostarsi (in più o in meno) da quest'ultima fino alla misura del 10%;

DELEGA

per le operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c. e norme in esso richiamate, e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., l'avv. **Pietro Morichelli**, con studio in Spoleto, conferendogli un incarico della durata di mesi 18;

Determina in €. 500,00 oltre accessori l'anticipo per compensi da corrispondersi al delegato da parte del creditore istante, entro 30 giorni da oggi;

FISSA TERMINE

di giorni 10 da oggi per il ritiro in cancelleria del fascicolo della procedura;

di giorni 90/120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita;

nel caso in cui il primo tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso dispone che il Delegato provveda ad un nuovo tentativo di vendita senza incanto e ad un prezzo base ribassato dal 20% al 25% rispetto al prezzo sopra indicato. In caso che anche il

PE

secondo tentativo risultasse infruttuoso facoltizza il Delegato ad esperire nuove vendite con **prezzi base sempre ribassati (dal 15 al 20%)** fino a che il prezzo base non scenda sotto il 50% del prezzo di stima (in quel caso dovrà rimettere gli atti al G.E.); che in caso di vendita il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 180 giorni dall'aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione.

Le operazioni di vendita delegata, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni contenute nell'art.591 bis cpc. e, per quello che riguarda la pubblicità dell'avviso di vendita, ex art.490 cpc; dispone inoltre che nell'ordinanza di vendita venga dato espressamente atto che l'interessato può presentare un'offerta inferiore – in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ - al prezzo base, ma precisando che, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art.572 c.III° cpc;

rilevato altresì che **non appare opportuna la nomina del custode**, visto che la parte debitrice è al possesso del compendio pignorato e si presume che lo custodirà con diligenza, conferma la nomina a custode della stessa, con l'avvertenza che sarà sostituita ove non consentisse un agevole accesso agli eventuali interessati all'acquisto (oppure venisse riscontrato che ha ceduto il godimento a terzi);

DISPONE

che, all'esito della vendita, **il delegato versi al creditore procedente, ai sensi dell'art. 41 TUB, le somme versate dall'aggiudicatario, previa detrazione di un importo forfettariamente almeno pari al 25% delle somme ricavate**, che deve restare sempre versato su libretto o conto corrente a disposizione della procedura (per spese di amministrazione + tributi);

F I S S A

per la verifica delle operazioni di vendita l'udienza **del 22 novembre 2018 h.9.30.** Dispone che il delegato invii comunicazione scritta all'I.V.G. (quale soggetto incaricato della pubblicità) contenente l'esito dell'esperimento di vendita, e, in caso di aggiudicazione, il prezzo della medesima, nonché i dati ed i recapiti dell'aggiudicatario, entro 3 giorni dall'esperimento di vendita.

Si comunichi alle parti costituite e al delegato.

Spoletto, li 15 dicembre 2017

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

dott. Simone Sacerini