

N. 80/2016 R.G.E.

N 62/2013 R.DG.



**Tribunale di Spoleto**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Il G.E., a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13.7.17;  
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.;  
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 - in n.1 Lotto - 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% (previa verifica dell'opponibilità o meno alla procedura del contratto di affitto esistente) e con rilancio minimo da indicare nella misura dell'1% del prezzo base circa (data la facoltà di arrotondare);

**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. **Aiello M. Donatella**, con studio in Spoleto, fissando la durata dell'incarico in 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 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 15% al 20% rispetto al prezzo sopra indicato. In caso che anche il secondo tentativo risultasse infruttuoso facoltizza il Delegato ad esperire nuove

RG (3) x 11 L. 118  
L. III) Si: *Donatella Aiello*

vendite con prezzi base sempre ribassati (dal 10 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.); dispone che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice; 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;

il Delegato farà altresì presente che il saldo prezzo dovrà avvenire entro **120 giorni**, salva la richiesta di pagamento rateale da concedere (da parte del G.E.) per giustificati motivi, e che l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate o con modalità telematiche o con supporto analogico;

allo stato degli atti dispone che i tentativi di vendita, auspicabilmente n.3 in ciascun anno solare, dovranno avvenire secondo la modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n.32/2015, e tenersi preferibilmente presso la sala d'asta allestita dall'I.V.G. di Perugia in Spoleto, via XXV Aprile n.52;

il delegato dovrà espressamente indicare nell'avviso di vendita il Custode dei beni pignorati;

Quanto alla pubblicità, dispone che il Delegato contatti l'IVG che dovrà farsi carico del relativo incumbente.

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

rilevato altresì che al momento in cui si delega la vendita a un professionista è prevista la nomina del custode e che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa non avere utilità, tanto più che le unità immobiliari risultano occupate da terzi, nomina l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (I.V.G.) quale CUSTODE GIUDIZIARIO, ponendo a carico del creditore istante l'onere di corrispondere a favore dell'IVG l'importo di €.250,00 oltre

accessori a titolo di compensi anticipati, nonché le spese vive necessarie per la pubblicità;

F I S S A

per la verifica delle operazioni di vendita – e dei crediti non muniti di T.E. –  
l'udienza del 7 marzo 2019 h.9.30. Dispone che il delegato invii comunicazione  
scritta all'I.V.G. (quale soggetto incaricato della pubblicità e custode) contenente  
l'esito dell'esperimento di vendita, e, in caso di aggiudicazione, il prezzo della  
medesima, nonché i dati ed i recapiti dell'aggiudicatario, il tutto immediatamente, e  
comunque non oltre 3 giorni dall'esperimento di vendita.

Si comunichi alle parti costituite, al delegato e al custode, i cui poteri sono a livello  
esemplificativo indicati nel foglio allegato.

Spoletto, li 13 marzo 2018

Il giudice delle esecuzioni immobiliari  
dott. Simone Salcerini

TRIBUNALE DI SPOLETO  
Dipartimento in materia di esecuzioni

28 MAR 2018

Il G.E., attesa la nomina a Custode dei beni pignorati dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella p.e. N.80/2016 R.G.E.;

conferisce al custode, in base a quanto disposto nell'ordinanza riservata in pari data, i seguenti compiti (specificando che l'elencazione non è tassativa):

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di spese per le opportune valutazioni ed autorizzazioni, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti (versando tali somme su libretto bancario da aprirsi presso istituto di credito convenzionato con il Tribunale di Spoleto per le P.E.);
  - intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento personale, laddove esistenti, previa e specifica autorizzazione del g.e.;
  - accompagnare eventuali acquirenti a visitare l'immobile autorizzando sin d'ora l'uso della forza pubblica, ove necessario, per accedere nel compendio pignorato;
  - segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa la visita del bene o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione del debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
  - fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni;
- i creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le spese vive sostenute o da sostenere nell'esecuzione dell'incarico;
- il custode depositerà ogni sei mesi una sintetica relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, il relativo rendiconto.

Pone a carico del creditore procedente l'onere di corrispondere a favore del Custode l'importo di €.250,00 oltre accessori a titolo di compensi anticipati.

Spoleto, li 13 marzo 2018

Il G.E.  
(dr. Simone Salcerini)

TRIBUNALE DI SPOLETO  
Dipartimento in Tribunale oggi

28 MAR 2018

**Tribunale di Spoleto**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Proroga dell'incarico al delegato e riduzione del prezzo

Il giudice dell'esecuzione, esaminati gli atti di causa e vista la richiesta del delegato alla vendite Avv. Maria Donatella Aiello;

rilevato che occorre concedere una proroga al delegato per portare a termine l'incarico e che occorre ribassare il prezzo base del compendio pignorato (rispetto all'ultimo tentativo di vendita andato deserto);

rilevato altresì che pare conforme a diritto procedere ad un ribasso del prezzo in misura variabile tra il 15% ed il 20% rispetto all'ultima base d'asta, secondo quanto ritenuto conveniente dal Delegato;

P.Q.M.

Concede al Delegato una proroga dell'incarico fino al 31.12.19;

DISPONE

La riduzione del prezzo base del singolo lotto del compendio rimettendone la determinazione al Delegato secondo le linee guide sopra indicate per il nuovo tentativo di vendita che dovrà essere effettuato esclusivamente senza incanto;

precisa altresì che il Delegato dovrà far presente nel bando il problema dello scambio di detenzione del locale cantina;

nel caso in cui anche tale tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso dispone che il Delegato, entro il termine di proroga, proceda ad ulteriori nuovi tentativi di vendita senza incanto ad un prezzo base sempre ulteriormente ribassato dal 15 al 20% rispetto all'ultimo;

dispone inoltre che nelle future ordinanze di vendita venga dato espressamente atto del disposto dell'art.572 c.III° cpc;

il Delegato farà altresì presente che il saldo prezzo dovrà avvenire entro **120 giorni**, salva eventuale rateizzazione da concedere (da parte del G.E.) per giustificati motivi, e che l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate o con modalità telematiche o con supporto analogico;

allo stato degli atti dispone che i tentativi di vendita, auspicabilmente **n.3** in ciascun anno solare, dovranno avvenire secondo la modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n.32/2015;

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. *Silcerizi*

Quanto alla pubblicità, dispone che il Delegato contatti l'IVG (tra l'altro Custode dei locali), che dovrà farsi carico del relativo incombente;  
fissa per la verifica l'udienza del 21.11.2019 h.9.30 e ss., revocando ogni altro provvedimento di fissazione udienza.

Si comunichi il presente provvedimento alle parti ed al Delegato.  
Spoleto, li 4 dicembre 2018

Il giudice dell'esecuzione  
Dott. Simone Salcerini

TRIBUNALE DI SPOLETO  
Depositato e cancellato oggi

4 DIC 2018