



Tribunale di Spoleto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il G.E., a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 11.6.2020;
Viste le istanze avanzate dal creditore procedente, 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 al prezzo base pari alla valutazione ivi indicata (n.4 lotti), con facoltà di discostarsi (in più o in meno) da quest'ultima fino alla misura del 10% (tenuto anche conto delle osservazioni alla CTU formulate da parte debitrice) 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. **Cruciani Cristina**, con studio in Todi, 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 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.);

Handwritten signature

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 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 Spolito, via XXV Aprile n.52;

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 i beni pignorati risultano liberi, nomina l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) dell'Umbria quale CUSTODE GIUDIZIARIO dei beni, ponendo a carico del creditore istante l'onere di corrispondere a favore dell'IVG l'importo di €300,00 oltre Iva (per ogni lotto) a titolo di compensi anticipati, nonché le spese vive necessarie per la pubblicità;

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

quanto alla pubblicità (ivi compresa la pubblicazione sul sito astalegale.net), dispone che il Delegato contatti l'IVG che dovrà farsi carico del relativo onere.

F I S S A

3

Il G.E., attesa la nomina a Custode dei beni pignorati dell'**Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria** nella p.e. N. 137/2019 R.G.E. (n.4 lotti);

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 **€.300,00** per ogni lotto, oltre accessori, a titolo di compensi anticipati.

Spoleto, li 28 settembre 2020

Il G.E.

(dr. Simone Salcristi)

TRIBUNALE DI SPOLETO
DIPARTIMENTO DI ESECUTIVA
S. P. E. N. 137/2019 R.G.E. (n.4 lotti)
IL FUNZIONARIO INCARICATO
[Firma]