



Tribunale di Spoleto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il G.E., a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17.3.2022;
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.* 591*bis* c.p.c.;

D I S P O N E

la vendita dei beni meglio identificati nella relazione di stima agli atti al prezzo base pari alla valutazione ivi indicata, disponendo altresì che i beni vengano venduti in **n.7** lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, con facoltà per i Delegati di discostarsi (in più o in meno) fino alla misura del 10% con rilancio minimo da indicare nella misura dell'1% del prezzo base circa (data la facoltà di arrotondare);

D E L E G A

per le operazioni di vendita *ex art.* 591*bis* 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. **Bianchini Alessandra**, con studio in Città di Castello, ed il dott. **Marco Silvestrini**, con studio in Spoleto, i quali dovranno considerarsi coassegnatari dell'incarico, senza oneri aggiuntivi per la procedura (essendo unico il compenso *ex art.* 2 D.M. n.227/15), fissando la durata dell'incarico in mesi 18;

D E T E R M I N A

in € 1.000,00 oltre accessori l'anticipo complessivo per compensi da corrispondersi ai Delegati da parte del creditore istante, entro 30 giorni da oggi;

F I S S A T E R M I N E

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.); 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. dell'Umbria in Spoleto, 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, 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 €350,00 oltre Iva a titolo di compensi anticipati, per ciascun lotto, nonché le spese vive necessarie per la pubblicità;

quanto alla pubblicità (ivi compresa la pubblicazione sul sito www.astalegale.net), dispone che i Delegati contattino l'IVG che dovrà farsi carico del relativo onere.

F I S S A

Il Giudice
L. Bizzoni Alcerini

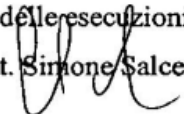
per la verifica delle operazioni di vendita l'udienza del **9 marzo 2023** h.9.30.

Dispone che i delegati inviino 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.

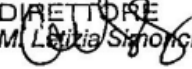
Si comunichi alle parti costituite, al delegato e al custode, i cui poteri sono a livello esemplificativo indicati nel foglio allegato.

Spoletto, lì 31 marzo 2022

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

dott.  Salcerini

TRIBUNALE DI SPOLETO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI **1 APR. 2022**

IL DIRETTORE

Dott.ssa M. Letizia Simoncini

Il G.E., attesa la nomina a Custode dei beni pignorati dell'**Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria** nella p.e. N. 20/2020 R.G.E.;

conferisce al custode 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 €.350,00 per ogni lotto, oltre accessori, a titolo di compensi anticipati.

Spoleto, lì 31 marzo 2022

Il G.E.
(dr. Simone Salcerini)

TRIBUNALE DI SPOLETO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 1 APR 2022

IL DIRETTORE
Dott.ssa M. Letta Simoncini



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

– Verbale d'udienza sostituita *ex art. 127 ter c.p.c.* –

L'udienza del 19/10/2023, nel procedimento esecutivo sopra emarginato, è sostituita dal deposito telematico di note difensive ad opera delle parti, ai sensi dell'art. 127 *ter c.p.c.*

Sono pervenute note difensive.

Il G.E.

PROROGA l'incarico al delegato alle vendite fino a tutto il 31.12.2024;

INVITA il delegato ad effettuare nuovi tentativi di vendita, per i lotti invenduti, con ribassi tra il 10% e il 20% rispetto all'ultima base d'asta;

RINVIA per la verifica dell'esito dei tentativi di vendita all'udienza del **24.10.2024** (sostituita ai sensi dell'art. 127 *ter c.p.c.*, con termine perentorio fino al giorno dell'udienza sostituita per il deposito di note scritte, come da provvedimento generale del G.E. in materia del 22.2.2023).

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

– Verbale d'udienza sostituita *ex art. 127 ter c.p.c.* –

L'udienza del 18/05/2023, nel procedimento esecutivo sopra emarginato, è sostituita dal deposito telematico di note difensive ad opera delle parti, ai sensi dell'art. 127 *ter c.p.c.*

Sono pervenute note difensive.

Il G.E.

Visto il rigetto dell'opposizione relativamente al lotto n.4, e ritenuto che debba conseguentemente provvedersi sulla valutazione *ex art 572*, comma 3 *c.p.c.*;

rilevato, in merito, che la Società *[nome]* s.r.l. ha presentato un'offerta di acquisto per il lotto **n.4** ad un prezzo (€285.000,00) inferiore rispetto al prezzo stabilito come base d'asta nell'ordinanza di vendita (€380.000,00), ma che il ribasso non è superiore ad $\frac{1}{4}$, conformemente al disposto dell'art. 572 III° c. *cpc*;

ritenuto che la condizione e l'ubicazione del compendio pignorato consentono di ritenere possibile conseguire un prezzo superiore all'esito di nuove vendite, anche considerando che si trattava del primo tentativo di vendita e il bene appare avere una adeguata appetibilità sul mercato;

P.Q.M.

NON AUTORIZZA i Delegati alle vendite dott. Marco Silvestrini e Avv. Alessandra Bianchini ad accettare l'offerta ribassata in questione in relazione al lotto n.4;

li invita a procedere con ulteriori tentativi di vendita, muovendo dal medesimo prezzo base del precedente esperimento.

Per quanto riguarda gli altri lotti non venduti, li invita a proseguire nelle operazioni di vendita con ribassi tra il 10% e il 20% rispetto all'ultima base d'asta.

Rinvia all'udienza del **19/10/2023** (sostituita ai sensi dell'art. 127 *ter c.p.c.*, con termine perentorio fino al giorno dell'udienza sostituita per il deposito di note scritte, come da provvedimento generale del G.E. in materia del 22.2.2023).

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini