



**Tribunale di Spoleto**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Il G.E., a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19.4.18;

Vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore precedente e l'assenza di opposizioni agli atti esecutivi;

rilevato che le osservazioni critiche proposte verso la relazione del CTU riguardano soprattutto la stima dei beni staggiti, ma avendo la stima natura valutativa è difficilmente traducibile in un valore oggettivo assoluto, fermo restando che la Consulenza si è svolta regolarmente e che sarà il mercato ad assegnare il giusto prezzo ai lotti (tenuto anche conto dell'enorme criticità attuale del mercato immobiliare nella zona di Marsciano);

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.5 lotti, al prezzo base pari alla valutazione ivi indicata, con facoltà di discostarsi da quest'ultima fino alla misura del 10% e con rilancio minimo pari a circa l'1% del prezzo base;

**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., il dr. **Marco Silvestrini** con studio in Spoleto, fissando in mesi 18 la durata dell'incarico;

**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 20% al 25% 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 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.); 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 ¼ - 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;

il Delegato farà altresì presente che il saldo prezzo dovrà avvenire entro **120 giorni**, salva eventuale rateazione 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 preferibilmente tenersi presso la sala d'asta allestita dall'I.V.G. di Perugia in Spoleto, via XXV Aprile n.52, secondo la **modalità sincrona mista** ex art. 22 D.M. n.32/2015;

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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);

l'avviso di vendita dovrà espressamente indicare il Custode dei beni pignorati (allo stato degli atti il debitore, che manterrà la custodia fino al momento in cui dovesse tenere posizioni antagoniste allo svolgimento della p.e.);

Quanto alla pubblicità, dispone che il Delegato contatti l'IVG di Perugia che dovrà farsi carico del relativo incombente, secondo le modalità indicate anche nel recente D.M. n.32/2015;

**F I S S A**

per l'accertamento delle operazioni di vendita e per la verifica dei crediti non muniti di T.E. l'udienza del **4 giugno 2020**.

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, il tutto immediatamente, e comunque non oltre 3 giorni dall'esperimento di vendita.

Si comunichi alle parti costituite, al custode ed al delegato.

Spoletto, li 30 maggio 2019

Il giudice delle esecuzioni  
dott. Simone Salcerini

