



Tribunale di Perugia

- Terza Sezione Civile -

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

verbale della procedura esecutiva
Nr. Rg.459\2015

tra

**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
CONDOMINIO VIA SILVIO PELLICO N. 2 - PERUGIA
UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA
UNICREDIT SPA
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A.
UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI
UNICREDIT S.P.A.**

IN FORMA ABBREVIATA

ATTORE/I

e

CONVENUTO/I

Oggi **19 dicembre 2018**, alle ore _____, innanzi al dott. Giulia Maria Lignani, scio comp' rsi:

Per UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P.A. l'avv. [firma] del []/[/] oggi
sostituito dall'avv.

Per PERUGIA l'avv oggi
sostituito dall'avv.

Per AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Ludovico Poggioli

Per _____, l'avv. _____, oggi sostituito
dall'avv. _____.

Per l'avv. , oggi sostituito dall'avv.

L'avv. _____ evidenzia che nella ctu datata 26.03.2018 il perito in relazione al lotto 1 ha segnalato la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo ultranovennale con durata dal _____

01.12.2014 al 30.11.2029 gravante non l'intera proprietà ma solo la porzione immobiliare foglio 269 part 1057 oggi sub 8 già sub 3 oltre i beni comuni non censibili part 1057 sub 5 e sub 9 ex sub 7. La presenza di tale contratto ha comportato la decurtazione del valore dell'immobile del 22,5% come si evince dalla tabella a pag. 40.

In relazione a tale contratto tuttavia il canone relativo a detta unità – valutata oltre 700.000 come valore assoluto - appare vile in quanto indicata in € 6.600,00 euro annui (ovvero € 550,00) mensili.

L'avv. Bertoni chiede che il ctu verifichi se tale canone è inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923 co. 3 cc e che in caso tale contratto venga dichiarato non opponibile alla procedura ed il bene venga dunque venduto al prezzo di stima iniziale senza decurtazione e che la non opponibilità venga indicata nell'ordinanza di vendita e quindi nel bando.

Chiede sin da ora la vendita del lotto 2 con il beneficio ex art 41 TUB e con il giudizio divisionale dei residui lotti 3 e 4.

L'avv. _____ si associa alle istanze di _____.

I procuratori del debitore evidenziano che pur trattandosi di lotti distinti, i lotti 1 e 2 si trovano all'interno del medesimo fabbricato e chiedono pertanto che il lotto 2 venga posto in vendita solamente quando lo sarà il lotto 1, in quanto la vendita contestuale può massimizzare il profitto delle vendite.

L'avv. bertoni evidenzia che i lotti 1 e 2 si trovano in località del tutto diverse, come si evince facilmente anche a dalla CTU.

Il Giudice

si ritira in camera di consiglio.

All'esito, in assenza delle parti, così provvede:

In relazione al **LOTTO 2:**

Visti gli atti della procedura;

Vista la istanza di vendita;

vista la relazione di stima depositata dall'esperto nominato ai sensi degli artt. 568 e 569 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.;

rilevato che le parti non hanno depositato note di osservazioni alla relazione di stima nei termini previsti dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

visto l'art. 568, primo comma, c.p.c. e considerati gli elementi forniti dall'esperto stimatore e dalle parti

ritenuto di dover determinare il valore dell'immobile quale prezzo base per la vendita forzata in misura pari al valore di mercato stabilito dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e secondo le modalità di cui all'art. 568 c.p.c., sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., rientra nei poteri esclusivi del g.d. e che il giusto prezzo è quello che il mercato oggettivamente crea e si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile e più informata possibile;

visto l'art. 569, terzo comma, c.p.c. e ritenuto che non vi siano i presupposti per procedere alla vendita con incanto ex artt. 576 ss. c.p.c. poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

visto l'art. 569, quarto comma, c.p.c. e ritenuto che non vi siano pregiudizi per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura

visto l'art. 591 bis c.p.c. e valutate le caratteristiche dei beni oggetto della presente procedura e rilevata l'assenza di motivi che rendano più opportuna la vendita effettuata direttamente dal Giudice dell'Esecuzione

DISPONE

procedersi alla **vendita senza incanto DEL LOTTO 2** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dei lotti identificati nella relazione di stima in atti, al prezzo base ivi indicato **e con le modalità telematiche** richieste dall'art. 569 c.p.c. e dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. ed in particolare che l'eventuale gara tra gli offerenti avvenga secondo la **modalità asincrona**;
salve comunque le indicazioni fornite con la presente ordinanza

DELEGA

per tutte le operazioni di vendita previste dall'art. 591 bis c.p.c., anche quale referente della procedura per la vendita telematica; per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.; per la formazione del progetto di distribuzione secondo le modalità di cui al comma terzo, n. 12) del predetto articolo e dell'art. 596 c.p.c.

il dott./l'avv.to/notaio DOTTORINI MONIA ;

dispone

che il Delegato comunichi immediatamente al Giudice l'eventuale non accettazione dell'incarico, esplicitandone i motivi, ovvero l'eventuale sussistenza, con le parti in causa, di rapporti personali e/o professionali ovvero di uno dei motivi elencati all'art. 51 c.p.c.;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società IT AUCTION che vi provvederà a mezzo del suo portale;

determina

in euro 2.000,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 45 giorni da oggi;

avverte

che in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine sopra indicato, il delegato entro 10 giorni dallo stesso chieda mediante pec agli eventuali creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo di provvedere al versamento del fondo spese entro 30 giorni dalla richiesta; in caso di mancato

versamento nei termini indicati il delegato trasmetterà entro 10 giorni dalla scadenza di tale ultimo termine gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di cui agli artt. 630 e 631 bis c.p.c., senza compiere attività di vendita e con espresso divieto di anticipare spese poste a carico dei creditori;

dispone

che nel caso di esaurimento del fondo spese il professionista delegato provvederà a segnalare al giudice dell'esecuzione tale circostanza nel termine di giorni 15 depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;

dispone

che il compenso al Delegato verrà liquidato conformemente alle previsioni del D.M. 227/15;

stabilisce

termine per lo svolgimento delle operazioni delegate al 20/12/2020

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso e con indicazione delle attività effettuate e la rispettiva data nonché con indicazione dei motivi che hanno determinato il mancato compimento delle operazioni;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITA' PRELIMINARI

Il professionista delegato provvederà preliminarmente

- a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l' adempimento degli incombeni ex art. 498 e 599 c.p.c.;

- a depositare, ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 *sexies*, del D.L. 179/2012 (convertito con L. 221/2012), entro 180 giorni dalla presente ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, anche con riferimento alle verifiche di cui al punto precedente, nonché con scadenza semestrale (da calcolarsi dal deposito del primo rapporto riepilogativo), ulteriori rapporti riepilogativi periodici per tutte le attività svolte, con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici; entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del precedente rapporto semestrale;

PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato provvederà quindi

- a redigere e pubblicare - entro il termine di giorni 120 dalla comunicazione della presente ordinanza - il primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata, contenente le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c., omesse le generalità del debitore:

a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

- b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
- c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere anticipate dallo stesso entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve, e nell'importo presumibile su conteggio che sarà effettuato e comunicato in tempo utile dal Delegato.
- d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode;
- e) precisazione del numero di lotti;
- f) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- g) modalità di presentazione dell'offerta; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- h) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- i) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Nel predetto avviso dovranno inoltre essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- evidenziato che:
 - a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

- c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet della società incaricata per la pubblicità.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15i del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che qui si intendono interamente richiamati e trascritti, nonché in conformità alle istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

SI PRECISA

che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal Decreto:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni **120** dalla data di aggiudicazione;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 2) la cauzione andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto già al momento del deposito dell'offerta; la cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

- 3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;
- 4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; il Delegato dovrà immediatamente dopo la aggiudicazione comunicare all'aggiudicatario l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento; tale importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro lo stesso termine in cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo nel caso in cui avrà indicato nell'offerta un termine più breve. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
- 5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- 6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
- 7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- 8) il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
- 9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica asincrona, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di nove prolungamenti (cioè per un totale di ulteriori 90 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia entro 45 giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 – bis c.p.c.
- 2) pubblicità internet avvalendosi del servizio fornito dalla società ASTALEGALE.NET in virtù del protocollo d'intesa n.5263/16 stipulato il 28/12/2016 con il Tribunale di Perugia

di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

- j. modalità della vendita (telematica asincrona)
- k. ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita;
- n. orario di apertura delle buste;
- o. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di – - Sito internet);

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

- a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente ulteriori esperimenti di vendita, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, e comunque a pubblicare il nuovo avviso di vendita non oltre 120 giorni dalla pubblicazione di quello precedente (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita, e comunque al termine della durata dell'incarico come sopra indicata, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

PROGETTO DI RIPARTO

il Delegato, avvenuta la vendita:

- chiedi ai creditori –assegnando loro il termine di giorni 30 dalla comunicazione da effettuarsi a mezzo posta elettronica certificata l'invio delle note di precisazioni di credito (comunicando loro che il pagamento avverrà a tramite bonifico e quindi fornendo l'iban del creditore, nonché delle notule per le spese legali e dei documenti giustificativi di eventuali spese in prededuzione (fatture ecc.) con avvertenza che, in caso di mancata produzione delle note di precisazione si farà riferimento al pignoramento o l'atto di intervento; il mancato invio delle notule per spese legali si intenderà come rinuncia alla liquidazione delle stesse; tale adempimento verrà omesso nel caso nel caso in cui le note di precisazione del credito e le notule per le spese legali siano state già depositate in atti e preventivamente liquidate dal GE.
- ricevi tutte le note spese dei legali, le presenti al G.E., con eventuali osservazioni, per la liquidazioni;
- chiedi al Custode, ove nominato, di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato, entro 15 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento- il rendiconto finale della custodia (se non ancora depositato, e l'istanza di liquidazione del compenso (se non ancora depositata e liquidata).
- chiedi al professionista delegato alla vendita di depositare in Cancelleria e di trasmettere al professionista delegato al progetto di distribuzione, entro 15 gg. dalla comunicazione del presente decreto- l'istanza di liquidazione del compenso (se non ancora depositata e liquidata);
- controlli tutte le spese di procedura sostenute considerando in prededuzione le spese ed il suo compenso per i quali redigerà apposita notula, le spese ed il compenso del Custode, del professionista delegato alla vendita e degli altri ausiliari del giudice **verificando preliminarmente che i compensi di tali ausiliari siano stati liquidati interamente ed a saldo dal G.E.**, anche comunicando, se necessario, all'ausiliario l'avvenuta aggiudicazione;
- decorso il termine concesso ai creditori, predisponga, entro i successivi giorni 30, sia su documento cartaceo sia avvalendosi del programma Tribun Web, il piano di riparto che invierà alle parti ed al debitore, unitamente al rendiconto finale del Custode giudiziario, se nominato, ed alla nota di liquidazione delle sue spese, provvedendo altresì ad eventuali accantonamenti delle somme che spetterebbero ai creditori privi di titolo esecutivo intervenuti dopo il primo marzo 2006 i cui crediti non sono stati riconosciuti dall'esecutato (ex art. 510 cpc), convocando le parti innanzi a sé per l'approvazione del progetto e fissando alla parti un termine congruo per l'invio al Delegato a mezzo pec di eventuali note di contestazione al piano di riparto;

- ottenuta l'approvazione del piano di riparto, ovvero raggiunto l'accordo sulle contestazioni, il Delegato depositerà telematicamente il piano di riparto approvato dai creditori e il verbale di approvazione unitamente alla stampa del piano redatto su Tribun Web accompagnato da una nota attestante che il piano di riparto riprodotto nel documento cartaceo corrisponde a quello redatto con il programma Tribun Web con l'indicazione della ripartizione degli ulteriori interessi maturati dopo l'approvazione chiederà altresì al G.E. l'autorizzazione ai pagamenti delle singole quote ex art. 598 cpc.
- i pagamenti dovranno avvenire con il sistema Tribun Web e quindi con bonifico bancario, che varrà come quietanza di pagamento,
- in caso di mancata approvazione e mancato accordo sulle contestazioni, il Delegato rimetterà gli atti al G.E. per la fissazione dell'udienza ex art. 512 cpc.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROVVEDERÀ ALTRESI'

al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012 n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

R E N D E N O T O

- i) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- j) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- k) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- m) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- n) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet della società designata a procedere alla pubblicità on line;
- o) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- p) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571, consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto

DISPONE

- che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, al custode, alle parti costituite non presenti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.
- che il delegato provveda alla notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti,

Autorizza il Delegato a prelevare ove necessario il fascicolo d'ufficio per prendere ed estrarre copia dei documenti e degli atti necessari all'espletamento dell'incarico per non più di una settimana.

Relativamente ai **LOTTI 3 e 4**:

premesso che il pignoramento per i LOTTI 3 e 4 ha ad oggetto la quota indivisa di un bene e che si è proceduto alla notificazione ai comproprietari dell'avviso di cui agli articoli 599 c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c.;

rilevato che non può procedersi alla separazione in natura della quota spettante al debitore in considerazione del fatto che essa non è possibile per la natura e le caratteristiche del bene;

che, dunque, la vendita della quota risulta in concreto economicamente non conveniente;

che per quanto sin qui considerato appare opportuno procedersi alla divisione del bene ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ.;

che è necessario, ai sensi dell'art. 181 disp. att. cod. proc. civ., fissare una udienza ed ordinare l'integrazione del contraddittorio;

che la presente ordinanza ha un contenuto in tutto equiparabile a quello di una domanda giudiziale ed è perciò idonea ad essere trascritto ai sensi degli articoli 1113 e 2646 c.c.,

precisa che, stando agli atti di causa, risulta che ad istanza di si è proceduto a pignoramento immobiliare in danno di

nata a il (c.f.) e di
, nato a il (c.f.), avente

ad oggetto quota di proprietà indivisa

1) N.C.T. foglio n. 61, particella n. 152 e particella n. 153

Diritti di 1/6 della piena proprietà spettanti a

2) Comune di Perugia Via Madonna Alta n. 39

N.C.E.U. foglio n. 250 particella n. 75 sub 80 (appartamento);

N.C.E.U. foglio n. 250 particella n. 75 sub 91 (garage).

Diritti di 1/9 della piena proprietà spettanti a

che detto pignoramento risulta trascritto presso il conservatore del registro degli immobili di
_PERUGIA con nota del 28/12/2015, e n. 20539 reg. part.;

che, stando agli atti di causa, alle indicazioni del creditore procedente e alla relazione notarile, risulta
comproprietaria dei predetti beni immobili:

La proprietà risulta intestata a:

Immobile 1):

- nata a _____ il _____, proprietà per
4/6;

_____ uno nato a _____
per 1/6;

- _____ nato a _____, proprietà
per 1/6.

Immobile 2):

- _____ nata a _____ il _____, proprietà per 1/9

- _____; _____ nata a _____ il _____, proprietà
per 1/9

- _____ nata a _____ il _____, proprietà
per 1/9

- _____ nata a _____ il _____, proprietà
per 6/9

P.Q.M.

dispone procedersi al giudizio di divisione in relazione ai beni sopra indicati.

Fissa dinanzi a sé **Pudienza del 19/9/2019 ore 11.20** per la comparizione delle parti del
procedimento esecutivo, dei comproprietari e dei creditori iscritti in relazione all'intero bene, del
curatore dell'eredità giacente ovvero dell'erede che frattanto abbia accettato l'eredità, nonché di coloro
che abbiano acquistato diritti sull'immobile ai sensi dell'art. 1113 terzo comma c.c.,

concedendo alle parti interessate termine sino a sessanta giorni prima dell'udienza per la notificazione
della presente ordinanza al debitore e agli altri soggetti che non risultano già costituiti nel processo
esecutivo o presenti all'udienza del 10-12-2015.

Dispone che a cura della parte più diligente che si proceda alla iscrizione a ruolo della causa nonché alla

trascrizione del presente provvedimento a favore e contro ciascuno dei comproprietari compreso il debitore.

Dispone che la parte più diligente depositi documentazione ipotecaria ovvero relazione notarile sostitutiva per il ventennio anteriore alla data odierna e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari allo scopo di individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari.

Sospende il procedimento esecutivo sino alla definizione del giudizio di divisione.

Precisa che nel caso in cui il giudizio di divisione non dovesse essere instaurato nel termine sopra indicato la procedura esecutiva sarà dichiarata estinta.

Relativamente al **LOTTO1**:

dispone che il perito stimatore integri la propria perizia indicando se il canone pattuito è congruo rispetto ai valori di mercato, secondo le osservazioni del creditore procedente.

Assegna termine per il deposito dell'integrazione al 15/3/2019;

fissa di conseguenza l'udienza del 17/4/2019 ore 12.00 per le determinazioni conseguenti.

Si comunichi al perito stimatore

Il Giudice
dott. Giulia Maria Lignani