

R.N. 169/11

Con. 2143

Tribunale di Perugia  
- Seconda Sezione Civile -  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari**, dott. ssa Arianna De Martino

Sciogliendo la riserva assunta nella procedura Nr. 250/09 R.Esec. all'udienza del 21/6/2011;

Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e riproposta alla predetta udienza;

Ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, **con delega delle operazioni ad un professionista** ex art. 591 bis c.p.c. ;

**dispone**

la vendita del compendio pignorato in un unico lotto\ nei lotti così come meglio identificato\i nella relazione di stima in atti;

**delega**

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il ~~dott.~~ avv.to Chirichello Alessandro

con studio in \_\_\_\_\_

**dispone**

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

**determina**

in euro 1.000,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi.

**dispone**

che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il Giudice formulando espressa rinuncia all'incarico ove lo ritenga, proseguendo altrimenti, in mancanza di espressa rinuncia, nello svolgimento delle operazioni;

**dispone**

che il compenso al Delegato verrà liquidato in una cifra fissa già calcolata per scaglioni predeterminati.

**fissa**

il termine di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata; dispone che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il Delegato ne dia notizia al G.E. illustrando le attività già svolte; che in caso di vendita il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione;

### **dispone**

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l' adempimento degli incumbenti ex art. 498 e 599 c.p.c.;

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2 per cento del prezzo indicato in ordinanza;

che le offerte siano depositate presso il luogo indicato dal Professionista delegato;

che l'esame delle offerte venga compiuto presso lo studio del Professionista delegato, o in altro luogo da questi indicato nell'ordinanza di vendita;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata su libretto bancario intestato alla procedura e al debitore, secondo le modalità di seguito indicate; su tale libretto sarà anche versato dall'aggiudicatario il saldo prezzo;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al Giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

### **condizioni della vendita**

Nell'avviso di vendita sarà specificato, **quanto alla vendita senza incanto**:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita, secondo le modalità indicate dal Delegato. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, è di 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta, andranno inserite anche le seguenti previsioni:
- in caso di aggiudicazione, l'istituto bancario che ha concesso finanziamento fondiario dovrà quantificare il credito comprensivo di capitale, interessi e spese entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- l'aggiudicatario, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare, dedotta la cauzione,-a mezzo bonifico bancario- direttamente all'istituto che ha concesso il credito fondiario il prezzo fino a integrale soddisfazione dei crediti per capitale, interessi e spese garantiti dall'ipoteca di primo grado e depositare la relativa quietanza e l'eventuale residuo presso il conto acceso alla procedura presso UniCredit Banca spa (in forza della convenzione raggiunta con il Tribunale) nel medesimo termine, a pena di decadenza e perdita della cauzione, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (articolo 41 comma 4 e 5 del decreto legislativo 01.09.1993 numero 385);

- che l'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché due assegni circolari non trasferibili intestati "*Esecuzione Immobiliare n. .... /e anno ... Tribunale di Perugia*" per un IMPORTO PARI al 10% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER CAUZIONE E PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER SPESE, salvo conguaglio. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione e un solo fondo spese, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

- che l'offerta presentata è **irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno sopra indicato.
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sul conto acceso alla procedura presso Unicredit spa Corso Vannucci entro SESSANTA GIORNI dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione mediante versamento di assegno circolare intestato a "*Esecuzione Immobiliare n. .... /e anno ... Tribunale di Perugia*". L'eventuale conguaglio relativo alle spese del trasferimento dovrà essere versato nel termine di giorni 10 dalla richiesta che il professionista delegato andrà ad effettuare. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio;
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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; 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.

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, a cura del professionista delegato; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- **Quanto alla vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c..**

#### Pubblicità legale

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. Inserimento, su rete Internet almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, all'indirizzo istituzionale [www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it) mediante invio di copia ad una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
3. Pubblicazione, per estratto su un quotidiano locale con omissione delle generalità del debitore nell'avviso di gara, da effettuarsi almeno 45 giorni anteriore alla vendita;

Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene.

4. L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cpc.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica, e a tutte le parti.

Perugia, 25/10/11

Depositata in Cancelleria.

Perugia, 28.011.2011  
II. FUNZIONARIO DI CANCELLERIA  
*Sotob*

dott. ssa Arianna De Martino

*II G.E.*