

CRO.N. 52

R.I. 115



# Tribunale di Perugia

- Terza Sezione Civile -

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE  
Art. 591 bis c.p.c.

**Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Umberto RANA**

Sciogliendo la riserva assunta nella procedura Nr. 60\2010 + 208\2011 R.Esec. all'udienza del ;

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 così come meglio identificato nella relazione di stima e nella "bozza" di vendita 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. l'avv.to Alessandro Chiuocchio.

**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 1.300,00 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 conformemente alle previsioni del decreto 25 maggio 1999 n. 313 ed alle disposizioni della Circolare dell'Ufficio del 23.12.2011.

**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~~  
~~...~~



**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 sul conto corrente intestato alla procedura sul quale sarà anche versato dall'aggiudicatario il saldo prezzo; Indica quale istituto bancario l'Unicredit spa in virtù della convenzione stipulata con il Tribunale;
- 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;
- che in assenza di offerte il professionista potrà effettuare ribassi del prezzo base come previsto dal comma 2° dell'art.591 cpc richiamato dal 591 bis nr. 8) cpc;

**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.
- 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 minorenni, 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 così intestati: " *Esecuzione Immobiliare Nr. .... /... anno ... Tribunale di Perugia*", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e al 20% del prezzo a titolo di 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'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. *Il versamento del saldo prezzo potrà essere effettuato anche a mezzo bonifico bancario le cui coordinate e causale verranno forniti dal Professionista Delegato ovvero dalla Banca Unicredit come da convenzione in vigore;*
- 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. pubblicizzazione, almeno 45 gg prima della data dell'incanto, della vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche su un sito INTERNET istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.
3. notificazione, almeno quindici giorni prima della vendita, della presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori esecutati.
4. Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero 724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.
5. Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.

#### NOMINA

quale **custode giudiziario** di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'avv.to A. Chiacchiolo

#### CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- curare le formalità di pubblicità disposte nella ordinanza di vendita;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode, anche a mezzo fax, almeno 5 giorni prima del termine di volta in volta fissato per il deposito in Cancelleria del testo dell'inserzione. In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando la relativa spesa.

#### AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

#### DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:  
Entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;



Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori - e non con il solo procedente - proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisisce contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisisce ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi -acqua, luce gas).

Se emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza del provvedimento del giudice con l'ordine di liberazione immediata;

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile.

Eseguito l'accesso, il custode invia, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Quando necessario, il custode redige bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al Giudice.

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di soggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

Il custode giudiziario provvede a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet riconosciuto dal Ministero della Giustizia controllando l'esattezza dei dati. Se individua delle anomalie provvede a segnalarle immediatamente al *provider* con richiesta di tempestivo intervento;

In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione su un quotidiano come prescritto nell'ordinanza di vendita, il custode affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, inserisce alcuni volantini "vendesi" nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene e di quelli limitrofi, con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziana, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore. Volantini sono anche lasciati presso esercizi o uffici pubblici della zona.

12) Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, fornisce tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarisce, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riferimento alla inesistenza di oneri notarili e di mediazione e alla circostanza che il bene sarà venduto libero da oneri e -se non sussista titolo opponibile- non occupato; che la liberazione dagli eventuali occupanti senza titolo opponibile verrà eseguita dalla medesima procedura, senza oneri per l'acquirente.

13) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi;

14) In occasione delle visite il custode deve essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita;



- 15) Il custode inoltre fornisce agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta deve essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'Ufficio Vendite Immobiliari entro il giorno precedente la gara, che l'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva;
- 16) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.
- 17) Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvede a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, su eventuale richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice provvederà a emettere contestualmente alla sottoscrizione del provvedimento di aggiudicazione.

**autorizza**

il Custode ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utili allo svolgimento dell'incarico

**dispone**

che il professionista nominato Custode entro 10 gg. dalla comunicazione della nomina dovrà comunicare la rinuncia ovvero l'accettazione dell'incarico. In caso di accettazione dovrà entro lo stesso termine presentarsi in Cancelleria al fine di sottoscrivere la dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte nell'art. 51 cpc e, in particolare, di non avere assunto incarichi professionali e di non essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

**dispone**

che, accettato l'incarico, il Custode dia comunicazione della nomina, con qualsiasi mezzo, ai creditori procedente, pignorante, intervenuti, iscritti non intervenuti, alla parte esecutata ed agli eventuali comproprietari e al professionista delegato alla vendita, ove già nominato.

Si comunichi la presente ordinanza ai creditori, all'esecutato e al Delegato-Custode a cura della Cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica.

Perugia 09.1.2015

Il G.E.  
dott. *Monica Rana*

Depositata in c.a. n. \_\_\_\_\_

Perugia, ..... **BLUS**  
IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott. SSA *[firma]*



Tribunale di Perugia  
Terza Sezione Civile

ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI

AI PROFESSIONISTI DELEGATI

ALLE VENDITE IMMOBILIARI

E AI NOTAI EX ANPE

A seguito delle modifiche apportate alla vendite immobiliari con la legge 132\2015 di conversione del D.L. 83\2015 si dispone che per le vendite in corso si dovrà procedere con le "vecchie" disposizioni fino alla vendita con incanto che il delegato avrà fissato dopo l'entrata in vigore della legge (21.8.2015).

In caso di incanto deserto il Delegato ribasserà il prezzo di almeno 1\10 e adeguerà le modalità di vendita secondo le nuove disposizioni come di seguito indicate a modifica dell'originaria delega:

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 120 giorni dalla aggiudicazione;

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 incombeni 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 base 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 sul conto



# Tribunale di Perugia

## Terza Sezione Civile

corrente intestato alla procedura, sul quale sarà anche versato dall'aggiudicatario il saldo prezzo; indica quale istituto bancario l'Unicredit spa in virtù di convenzione stipulata con il Tribunale;

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;

che in assenza di offerte il professionista provveda ai sensi dell'art.591 cpc richiamato dal 591 bis nr. 8) cpc, dunque potrà disporre la vendita con incanto solo ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 591 primo comma, oppure potrà fissare nuova vendita senza incanto con riduzione del prezzo base fino ad un quarto, come previsto dal comma 2° dell'art. 591;

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. 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, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione**;
- *(Pagamento rateale)*
- *Ché, avuto riguardo all'importo del prezzo indicato, sarà possibile (previa autorizzazione del G.E. che il Delegato dovrà ottenere prima di disporre la vendita), il versamento rateale del prezzo entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo;*
- 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 a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ ;
  - 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 così intestati: " *Escezione Immobiliare Nr. .... anno ... Tribunale di Perugia*", per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e al 20% del prezzo a titolo di 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.





# Tribunale di Perugia

## Terza Sezione Civile

- Che il termine di 120 per il versamento del saldo e' il termine massimo; resta salva la possibilita' per l'offerente di indicare un termine piu' breve, circostanza che verra' valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.
- che l'offerta presentata e' irrevocabile. L'offerente e' tenuto a presentarsi nel giorno sopra indicato. In caso di mancata presentazione e se la offerta e' la sola presentata per quel lotto il bene andra' comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si dara' luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potra' essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- Che in presenza di unica offerta pari o superiore al prezzo base la stessa verra' senz'altro accolta, se l'offerta e' inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'ordinanza e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, il delegato procedera' all'aggiudicazione all'offerente solo se ritenga che non vi sia seria possibilita' di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- che in caso di piu' offerte valide (intendendosi valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base indicato in ordinanza), si procedera' a gara sulla base della offerta piu' alta. In caso di piu' offerte il G.D. invitera' gli offerenti ad una gara sull'offerta piu' alta. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad euro 15.000; € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000; € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000; € 1.800 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000; € 3.500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000; € 5.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000; € 10.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.
- Il bene verra' definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo piu' alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudichera' a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudichera' a chi ha depositato l'offerta per primo.
- Che, qualora il prezzo indicato nella migliore offerta od in quella depositata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., non si fara' luogo alla vendita ma si procedera' alla assegnazione;
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente e' tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (fatta salva l'ipotesi di versamento rateale). In caso di inadempimento, la aggiudicazione sara' revocata e l'aggiudicatario perdera' quanto versato a titolo di cauzione. Lo stesso avverra' nell'ipotesi in cui, autorizzato il pagamento rateale, l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine;
- 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, servitu' attive e passive; che la vendita e' a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennita' o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non e' soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualita', ne' potra' essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualita' o difformita' della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita' 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, indennita' o riduzione del prezzo, essendosi di cio' 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



# Tribunale di Perugia

## Terza Sezione Civile

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.

### Publicità legale

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

1. pubblicizzazione, almeno 45 gg prima della data dell'incanto, della vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche su un sito INTERNET istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.
2. notificazione, almeno quindici giorni prima della vendita, della presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori esecutati.
3. Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero 724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.
4. Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione a mezzo pec a tutti i Prof. Delegati  
Perugia, 11.09.2015

I G.G.EE.

dott. U. Rana

dott.ssa F. Altrui

dott.ssa A De Martino

Depositato in Cancelleria

il 11/09/15

il Cancelliere



Tribunale di Perugia  
Terza Sezione Civile

ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI  
AI PROFESSIONISTI DELEGATI  
ALLE VENDITE IMMOBILIARI  
E AI NOTAI EX ANPE

D'intesa con i colleghi GG.EE. si dispone la correzione della circolare  
11.09.2015 nei seguenti punti:

- pag. 1 eliminazione dell'inciso: "che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2 per cento del prezzo base indicato in ordinanza"
- pag. 3 il punto terzo va modificato nel senso che laddove è scritto "che in presenza di unica offerta pari o superiore al prezzo base la stessa verrà senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore al 75% del prezzo base (...); va sostituito con "che in presenza di unica offerta pari o superiore al prezzo base la stessa verrà senz'altro accolta; se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo base (...);

Si comunichi.

Perugia 23.09.2015

Il Coordinatore

Depositato in Cancelleria  
il 25/9/15  
Il Cancelliere  
M. P. ZILIERE  
(S. P. P. P. P.)