



Tribunale Ordinario di Perugia

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE

COLLEGAMENTO DA REMOTO

R.G. 106/2021

Oggi **13/12/2022** alle **ore 09:23** innanzi al giudice dell'Esecuzione Sara Fioroni sono comparsi:

per il creditore procedente l'avv. Silvia Di Gionni, in sostituzione dell'avv. Tosi.

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle parti presenti. I procuratori delle parti e le parti collegate da remoto dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.

Su invito del giudice, i difensori e le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

L'avv. Di Gionni chiede disporsi la vendita del compendio pignorato, con applicazione del beneficio ex art. 41 T.U.B..

Il Giudice

Visti gli atti della procedura;

visto il deposito dell'avviso ex art. 498 c.p.c. notificato e la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in favore dell'esecutata OMISSIS ;

vista la istanza di vendita, con richiesta di applicazione dell'art. 41 T.U.B.;

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;

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. considerata anche la riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, secondo le modalità di cui all'art. 568 c.p.c.;

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** 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. (anche parziale ove ritenuto opportuno e senza dilazione delle operazioni di vendita per i lotti residui)

il dott./l'avv.to/notaio **NADIA MARIA LO PIEGO**;

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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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 il termine di 45 giorni da oggi;

avverte

che in caso di mancato versamento del fondo spese da parte del creditore procedente 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 il delegato non potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita, con espresso divieto di anticipare spese poste a carico dei creditori.

Nel caso in cui il delegato non possa rispettare il termine per la pubblicazione dell'avviso di vendita individuato dal G.E. depositerà immediatamente e non oltre 10 giorni dal superamento di detto termine gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 631 bis c.p.c..

dispone

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

stabilisce

i seguenti termini per le operazioni delegate:

LOTTO UNICO

data ordinanza vendita	113/12/2022	prezzo	128.000,00 €	lpg pubblicità	termine offerte
prima pubblicazione	13/03/2023	stima	128.000,00 €	120	11/07/2023
seconda pubblicazione	09/09/2023	-25%	96.000,00€	90	08/12/2023
terza pubblicazione	06/02/2024	-25%	72.000,00 €	90	06/05/2024
quarta pubblicazione	05/07/2024	-25%	54.000,00 €	90	03/10/2024
quinta pubblicazione	02/12/2024	-50%	27.000,00 €	90	02/03/2025
termine operazioni delegate	1 12/11/2024				

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 (utilizzando la voce specifica nel redattore atti) 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, utilizzando la voce specifica nel redattore atti secondo il modello informatico xsd (schema xml) approvato dal Ministero della Giustizia (nella versione completa, preferibile a quella sintetica), inserendo i dati richiesti nei campi appositi;

nei riepiloghi, sia periodici che finale, dovrà essere indicato espressamente per ciascun tentativo anche: data della pubblicazione dell'avviso (specificando sia quella nel PVP che nei siti internet ed eventuali altre forme); prezzo base d'asta; indicazione percentuale del ribasso effettuato; eventuali offerte presentate.

PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato provvederà

- a redigere e pubblicare il primo avviso di vendita contenente le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c., entro il termine indicato nel prospetto sopra riportato salvo diversi provvedimenti del **G.E.**, così come le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, omesse le generalità del debitore e **di** eventuali terzi (anche dagli allegati, ivi comprese le fotografie):

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 saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

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;

J:) nel caso si tratti di primo tentativo di vendita, termine ex art. 569 c.p.c. 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.; nel caso si tratti di successivi tentativi di vendita termine ex art. 591 c.p.c. non inferiore a sessanta e non superiore a novanta ex art. 591 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;