

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**Verbale di udienza**

0200 546

585/11

R.G. IMM.

**c/ OMISSIS**

All'udienza del 12 MARZO 2014 ORE 10.30, tenuta dal Giudice

dell'Esecuzione DR. SSA DE MARTINO, assistito dal sottoscritto cancelliere,

sono comparsi:

per Equitelive Centro Spa il  
Sig. ALVINI RENATO delegato ex art. 51  
D. Cgs. 112/99. È presente l'Avv. Michele Tommasi  
in sostituzione dell'Avv. Agata Nordin per la "Banca  
Popolare dell'Etruria e del Lazio Scrl", il quale chiede  
disporre la vendita del compendio immobiliare figurato.

Il Cgs-

procede come da alle guide  
ordinava





# Tribunale di Perugia

- Seconda Sezione Civile -

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

## **Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa De Martino**

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. il Notaio\ dott.\avv.to

*Ottavian Alfredo*

### **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 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 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 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 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 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 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.
- 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 omissi i dati catastali ed i confini del bene.
3. notificazione, almeno quindici giorni prima della vendita, della la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori esegutati.
  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**

Custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore il/la <sup>DESSIN</sup> *Forbideflu*  
*Marica*

**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;

- verificare se il bene è occupato dal debitore esegutato ovvero da terzi; in quest'ultimo caso, chiedere in base a quale titolo sia occupato il bene acquisendo, se esistente, contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto; in caso di locazione senza contratto scritto, acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi -acqua, luce gas); qualora emerga l'esistenza di contratto opponibile, verificare quale sia la prossima data di scadenza, inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicare 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, dare comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori ai fini dell'adozione dei più opportuni provvedimenti;
- comunicare agli occupanti:
  - ✓ che essi non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode
  - ✓ che nei giorni preventivamente concordati devono 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;
- quando necessario, redigere bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottopone al Giudice;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, qualora emesso, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento;
- accertare, 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);
- 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;
- 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;



- in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione su un quotidiano, affiggere un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, inserire 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 giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore.
- 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; il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi;
- 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; ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;

- 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.

#### ASSEGNA

Al **custode** un acconto di € 300  
che si pongono provvisoriamente a carico, quale spese rimborsabili in prededuzione ex art.2770 c.c. a cura del creditore pignorante

#### DISPONE

che il professionista nominato Custode entro 30 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.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato e al custode a cura della cancelleria.

IL CANCELLIERE  
PACIFICI SANDRA

IL GE  
DR.SSA DE MARTINO

