



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

– Verbale d'udienza sostituita *ex art. 127 ter c.p.c.* –

L'udienza del 03/07/2025, nel procedimento esecutivo sopra emarginato, è sostituita dal deposito telematico di note difensive ad opera delle parti, ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c.

Sono pervenute note difensive.

Il G.E.

PROROGA l'incarico al delegato alle vendite fino a tutto il 31.12.2026;

INVITA il delegato ad effettuare un ultimo tentativo di vendita del lotto 2 con ribassi tra il 10% e il 20% rispetto all'ultima base d'asta;

RINVIA per la verifica dell'esito all'udienza del **12.2.2026** (sostituita ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., con termine perentorio fino al giorno dell'udienza sostituita per il deposito di note scritte).

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

– Verbale d'udienza sostituita ex art. 127 *ter* c.p.c. –

L'udienza del 17/10/2024, nel procedimento esecutivo sopra emarginato, è sostituita dal deposito telematico di note difensive ad opera delle parti, ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c.

Sono pervenute note difensive.

Il G.E.

PROROGA l'incarico al delegato alle vendite fino a tutto il 31.12.2025;

INVITA il delegato ad effettuare nuovi tentativi di vendita del lotto residuo

RINVIA per la verifica dell'esito dei tentativi di vendita all'udienza del **3.7.2025** (sostituita ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., con termine perentorio fino al giorno dell'udienza sostituita per il deposito di note scritte, come da provvedimento generale del G.E. in materia del 22.2.2023).

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini





ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORDINANZA

Il giudice dell'esecuzione dott. Alberto Cappellini,
vista l'istanza del creditore del 4.4.2024;

rilevato che, effettivamente, all'ultima udienza per errore non si è tenuto conto di quanto espressamente indicato dal creditore in questione nelle note d'udienza del 13.3.2024, e si era ritenuto invece che non fosse stata presa posizione in merito;

visto l'art. 487 c.p.c.;

ritenuto che sia stata espressa volontà di procedere con le vendite anche con riferimento agli ultimi lotti di cui al pignoramento integrativo;

p.q.m.

REVOCA l'ordinanza a verbale del 21.3.2024

INVITA il PD a procedere con le vendite anche di tali ulteriori beni, come da ordinanza di vendita;

FERMA l'udienza di verifica e di approvazione del riparto (parziale) già fissata.

Si comunichi.

Spoletto, 11 aprile 2024

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini



Tribunale di Spoleto

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il G.E., a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 22.9.16;

Vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente e l'assenza di opposizioni agli atti esecutivi;

verificati gli avvisi ex art. 498, 599 e 569 c.p.c.;

ritenuto di disporre la vendita dei beni oggetto di pignoramento, con delega delle operazioni ex art. 591bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita dei beni meglio identificati nella relazione di stima agli atti (n.1 lotto) al prezzo base pari alla valutazione ivi indicata, con facoltà di discostarsi (in più o in meno) da quest'ultima fino alla misura del 10%;

DELEGA

per le operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c. e norme in esso richiamate, e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., l'Avv. Minci Mauro, con studio in Spoleto, fissando la durata dell'incarico in mesi 18;

DETERMINA

in €. 500,00 oltre accessori l'anticipo per compensi da corrispondersi al delegato da parte del creditore istante, entro 30 giorni da oggi;

FISSA TERMINE

di giorni 10 da oggi per il ritiro in cancelleria del fascicolo della procedura;

di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita;

nel caso in cui il primo tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso dispone che il Delegato provveda ad un nuovo tentativo di vendita senza incanto e ad un prezzo base ribassato

rispetto al prezzo sopra indicato. In caso che anche il secondo tentativo risultasse infruttuoso facoltizza il Delegato ad esperire nuove vendite con prezzi base sempre ribassati fino a che il prezzo base non scenda sotto il 50% del prezzo di stima (in quel caso dovrà rimettere gli atti al G.E.);

dispone che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice; che in caso di vendita il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 180 giorni dall'aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione.

Le operazioni di vendita delegata, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni contenute nell'art.591 bis cpc. e, per quello che riguarda la pubblicità dell'avviso di vendita, ex art.490 cpc; dispone inoltre che nell'ordinanza di vendita venga dato espressamente atto che l'interessato può presentare un'offerta inferiore – in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ - al prezzo base, ma precisando che, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art.572 c.III° cpc;

Quanto alla pubblicità, dispone che il Delegato contatti l'IVG che dovrà farsi carico del relativo incombente.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

rilevato altresì che, al momento della pronuncia della ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista, è prevista la nomina del custode e che nella specie non emergono motivi che consentano di ritenere che detta nomina non possa avere utilità (dato che la nomina di un nuovo custode consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ.) e che, comunque, **gli immobili pignorati sono locati a terzo**, come rilevato dal CTU;

nomina l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di Perugia (I.V.G.) quale CUSTODE GIUDIZIARIO dei beni, in sostituzione del debitore (ponendo a carico del creditore istante l'onere di corrispondere a favore dell'IVG l'importo di €.250,00 oltre accessori a titolo di compensi anticipati, nonché le spese vive necessarie per la pubblicità);

DISPONE

che, all'esito della vendita, il delegato versi al creditore procedente, ex art. 41 TUB, le somme versate dall'aggiudicatario, previa detrazione di un importo forfettariamente almeno pari al 30% delle somme ricavate, che deve restare sempre versato su libretto o conto corrente a disposizione della procedura (per spese di amministrazione + tributi);



F I S S A

per la verifica delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 comma 1 c.p.c. ,
nonché per la eventuale verifica dei crediti degli intervenuti privi di t.e., ex art.499
cpc, l'udienza del **12 ottobre 2017** h.9.30.

Dispone che il delegato invii comunicazione scritta all'I.V.G. (quale soggetto
incaricato della pubblicità, cui conferisce i poteri di cui al foglio allegato) contenente
l'esito dell'esperimento di vendita, e, in caso di aggiudicazione, il prezzo della
medesima, nonché i dati ed i recapiti dell'aggiudicatario, il tutto immediatamente, e
comunque non oltre 3 giorni dall'esperimento di vendita.

Si comunichi alle parti costituite, al delegato e al custode, i cui poteri sono a livello
esemplificativo indicati nel foglio allegato.

Spoletto, li 22 settembre 2016

Il giudice delle esecuzioni immobiliari
dott. Simone Salcerini

TRIBUNALE DI SPOLETO
Depositato in Cancelleria orig.
22 SET. 2016

Il G.E., attesa la nomina a Custode dei beni pignorati dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella p.e. N.268/2014 R.G.E.;

conferisce al custode, in base a quanto disposto nell'ordinanza riservata in pari data, i seguenti compiti (specificando che l'elencazione non è tassativa):

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di spese per le opportune valutazioni ed autorizzazioni, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti (versando tali somme su libretto bancario da aprirsi presso istituto di credito convenzionato con il Tribunale di Spoleto per le P.E.);
 - intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento personale, laddove esistenti, previa e specifica autorizzazione del g.e.;
 - accompagnare eventuali acquirenti a visitare l'immobile solo dopo che sia stata disposta la vendita e sentito, ove possibile, l'occupante dell'immobile;
 - segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa la visita del bene o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione del debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
 - fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni;
- i creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le spese vive sostenute o da sostenere nell'esecuzione dell'incarico;
- il custode depositerà ogni sei mesi una sintetica relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, il relativo rendiconto.

Pone a carico del creditore procedente l'onere di corrispondere a favore del Custode l'importo di €.250,00 oltre accessori a titolo di compensi anticipati.

Spoleto, li 22 settembre 2016

TRIBUNALE DI SPOLETO
Deposito in cancelleria oggi
22 SET. 2016

Il G.E.
(dr. Simone Salcerini)