

TRIBUNALE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE

RGE. N. 11/11
CEN. N. 2580

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. ssa Arianna De Martino, sciogliendo la riserva del 22/9/2014, esaminati atti e documenti di causa;

rilevato che A1 Francesco ha proposto opposizione ex art. 615 c.p.c. con contestuale richiesta di sospensione dell'esecuzione nonché di riduzione del pignoramento, avverso l'espropriazione immobiliare intrapresa nei suoi confronti e rubricata come in epigrafe, deducendo essenzialmente che i mutui in forza dei quali agiscono le banche (B1, B2, Un, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B39, B40, B41, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48, B49, B50, B51, B52, B53, B54, B55, B56, B57, B58, B59, B60, B61, B62, B63, B64, B65, B66, B67, B68, B69, B70, B71, B72, B73, B74, B75, B76, B77, B78, B79, B80, B81, B82, B83, B84, B85, B86, B87, B88, B89, B90, B91, B92, B93, B94, B95, B96, B97, B98, B99, B100, B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, B111, B112, B113, B114, B115, B116, B117, B118, B119, B120, B121, B122, B123, B124, B125, B126, B127, B128, B129, B130, B131, B132, B133, B134, B135, B136, B137, B138, B139, B140, B141, B142, B143, B144, B145, B146, B147, B148, B149, B150, B151, B152, B153, B154, B155, B156, B157, B158, B159, B160, B161, B162, B163, B164, B165, B166, B167, B168, B169, B170, B171, B172, B173, B174, B175, B176, B177, B178, B179, B180, B181, B182, B183, B184, B185, B186, B187, B188, B189, B190, B191, B192, B193, B194, B195, B196, B197, B198, B199, B200, B201, B202, B203, B204, B205, B206, B207, B208, B209, B210, B211, B212, B213, B214, B215, B216, B217, B218, B219, B220, B221, B222, B223, B224, B225, B226, B227, B228, B229, B230, B231, B232, B233, B234, B235, B236, B237, B238, B239, B240, B241, B242, B243, B244, B245, B246, B247, B248, B249, B250, B251, B252, B253, B254, B255, B256, B257, B258, B259, B260, B261, B262, B263, B264, B265, B266, B267, B268, B269, B270, B271, B272, B273, B274, B275, B276, B277, B278, B279, B280, B281, B282, B283, B284, B285, B286, B287, B288, B289, B290, B291, B292, B293, B294, B295, B296, B297, B298, B299, B300, B301, B302, B303, B304, B305, B306, B307, B308, B309, B310, B311, B312, B313, B314, B315, B316, B317, B318, B319, B320, B321, B322, B323, B324, B325, B326, B327, B328, B329, B330, B331, B332, B333, B334, B335, B336, B337, B338, B339, B340, B341, B342, B343, B344, B345, B346, B347, B348, B349, B350, B351, B352, B353, B354, B355, B356, B357, B358, B359, B360, B361, B362, B363, B364, B365, B366, B367, B368, B369, B370, B371, B372, B373, B374, B375, B376, B377, B378, B379, B380, B381, B382, B383, B384, B385, B386, B387, B388, B389, B390, B391, B392, B393, B394, B395, B396, B397, B398, B399, B400, B401, B402, B403, B404, B405, B406, B407, B408, B409, B410, B411, B412, B413, B414, B415, B416, B417, B418, B419, B420, B421, B422, B423, B424, B425, B426, B427, B428, B429, B430, B431, B432, B433, B434, B435, B436, B437, B438, B439, B440, B441, B442, B443, B444, B445, B446, B447, B448, B449, B450, B451, B452, B453, B454, B455, B456, B457, B458, B459, B460, B461, B462, B463, B464, B465, B466, B467, B468, B469, B470, B471, B472, B473, B474, B475, B476, B477, B478, B479, B480, B481, B482, B483, B484, B485, B486, B487, B488, B489, B490, B491, B492, B493, B494, B495, B496, B497, B498, B499, B500, B501, B502, B503, B504, B505, B506, B507, B508, B509, B510, B511, B512, B513, B514, B515, B516, B517, B518, B519, B520, B521, B522, B523, B524, B525, B526, B527, B528, B529, B530, B531, B532, B533, B534, B535, B536, B537, B538, B539, B540, B541, B542, B543, B544, B545, B546, B547, B548, B549, B550, B551, B552, B553, B554, B555, B556, B557, B558, B559, B560, B561, B562, B563, B564, B565, B566, B567, B568, B569, B570, B571, B572, B573, B574, B575, B576, B577, B578, B579, B580, B581, B582, B583, B584, B585, B586, B587, B588, B589, B590, B591, B592, B593, B594, B595, B596, B597, B598, B599, B600, B601, B602, B603, B604, B605, B606, B607, B608, B609, B610, B611, B612, B613, B614, B615, B616, B617, B618, B619, B620, B621, B622, B623, B624, B625, B626, B627, B628, B629, B630, B631, B632, B633, B634, B635, B636, B637, B638, B639, B640, B641, B642, B643, B644, B645, B646, B647, B648, B649, B650, B651, B652, B653, B654, B655, B656, B657, B658, B659, B660, B661, B662, B663, B664, B665, B666, B667, B668, B669, B670, B671, B672, B673, B674, B675, B676, B677, B678, B679, B680, B681, B682, B683, B684, B685, B686, B687, B688, B689, B690, B691, B692, B693, B694, B695, B696, B697, B698, B699, B700, B701, B702, B703, B704, B705, B706, B707, B708, B709, B710, B711, B712, B713, B714, B715, B716, B717, B718, B719, B720, B721, B722, B723, B724, B725, B726, B727, B728, B729, B730, B731, B732, B733, B734, B735, B736, B737, B738, B739, B740, B741, B742, B743, B744, B745, B746, B747, B748, B749, B750, B751, B752, B753, B754, B755, B756, B757, B758, B759, B760, B761, B762, B763, B764, B765, B766, B767, B768, B769, B770, B771, B772, B773, B774, B775, B776, B777, B778, B779, B780, B781, B782, B783, B784, B785, B786, B787, B788, B789, B790, B791, B792, B793, B794, B795, B796, B797, B798, B799, B800, B801, B802, B803, B804, B805, B806, B807, B808, B809, B810, B811, B812, B813, B814, B815, B816, B817, B818, B819, B820, B821, B822, B823, B824, B825, B826, B827, B828, B829, B830, B831, B832, B833, B834, B835, B836, B837, B838, B839, B840, B841, B842, B843, B844, B845, B846, B847, B848, B849, B850, B851, B852, B853, B854, B855, B856, B857, B858, B859, B860, B861, B862, B863, B864, B865, B866, B867, B868, B869, B870, B871, B872, B873, B874, B875, B876, B877, B878, B879, B880, B881, B882, B883, B884, B885, B886, B887, B888, B889, B890, B891, B892, B893, B894, B895, B896, B897, B898, B899, B900, B901, B902, B903, B904, B905, B906, B907, B908, B909, B910, B911, B912, B913, B914, B915, B916, B917, B918, B919, B920, B921, B922, B923, B924, B925, B926, B927, B928, B929, B930, B931, B932, B933, B934, B935, B936, B937, B938, B939, B940, B941, B942, B943, B944, B945, B946, B947, B948, B949, B950, B951, B952, B953, B954, B955, B956, B957, B958, B959, B960, B961, B962, B963, B964, B965, B966, B967, B968, B969, B970, B971, B972, B973, B974, B975, B976, B977, B978, B979, B980, B981, B982, B983, B984, B985, B986, B987, B988, B989, B990, B991, B992, B993, B994, B995, B996, B997, B998, B999, B1000, B1001, B1002, B1003, B1004, B1005, B1006, B1007, B1008, B1009, B1010, B1011, B1012, B1013, B1014, B1015, B1016, B1017, B1018, B1019, B1020, B1021, B1022, B1023, B1024, B1025, B1026, B1027, B1028, B1029, B1030, B1031, B1032, B1033, B1034, B1035, B1036, B1037, B1038, B1039, B1040, B1041, B1042, B1043, B1044, B1045, B1046, B1047, B1048, B1049, B1050, B1051, B1052, B1053, B1054, B1055, B1056, B1057, B1058, B1059, B1060, B1061, B1062, B1063, B1064, B1065, B1066, B1067, B1068, B1069, B1070, B1071, B1072, B1073, B1074, B1075, B1076, B1077, B1078, B1079, B1080, B1081, B1082, B1083, B1084, B1085, B1086, B1087, B1088, B1089, B1090, B1091, B1092, B1093, B1094, B1095, B1096, B1097, B1098, B1099, B1100, B1101, B1102, B1103, B1104, B1105, B1106, B1107, B1108, B1109, B1110, B1111, B1112, B1113, B1114, B1115, B1116, B1117, B1118, B1119, B1120, B1121, B1122, B1123, B1124, B1125, B1126, B1127, B1128, B1129, B1130, B1131, B1132, B1133, B1134, B1135, B1136, B1137, B1138, B1139, B1140, B1141, B1142, B1143, B1144, B1145, B1146, B1147, B1148, B1149, B1150, B1151, B1152, B1153, B1154, B1155, B1156, B1157, B1158, B1159, B1160, B1161, B1162, B1163, B1164, B1165, B1166, B1167, B1168, B1169, B1170, B1171, B1172, B1173, B1174, B1175, B1176, B1177, B1178, B1179, B1180, B1181, B1182, B1183, B1184, B1185, B1186, B1187, B1188, B1189, B1190, B1191, B1192, B1193, B1194, B1195, B1196, B1197, B1198, B1199, B1200, B1201, B1202, B1203, B1204, B1205, B1206, B1207, B1208, B1209, B1210, B1211, B1212, B1213, B1214, B1215, B1216, B1217, B1218, B1219, B1220, B1221, B1222, B1223, B1224, B1225, B1226, B1227, B1228, B1229, B1230, B1231, B1232, B1233, B1234, B1235, B1236, B1237, B1238, B1239, B1240, B1241, B1242, B1243, B1244, B1245, B1246, B1247, B1248, B1249, B1250, B1251, B1252, B1253, B1254, B1255, B1256, B1257, B1258, B1259, B1260, B1261, B1262, B1263, B1264, B1265, B1266, B1267, B1268, B1269, B1270, B1271, B1272, B1273, B1274, B1275, B1276, B1277, B1278, B1279, B1280, B1281, B1282, B1283, B1284, B1285, B1286, B1287, B1288, B1289, B1290, B1291, B1292, B1293, B1294, B1295, B1296, B1297, B1298, B1299, B1300, B1301, B1302, B1303, B1304, B1305, B1306, B1307, B1308, B1309, B1310, B1311, B1312, B1313, B1314, B1315, B1316, B1317, B1318, B1319, B1320, B1321, B1322, B1323, B1324, B1325, B1326, B1327, B1328, B1329, B1330, B1331, B1332, B1333, B1334, B1335, B1336, B1337, B1338, B1339, B1340, B1341, B1342, B1343, B1344, B1345, B1346, B1347, B1348, B1349, B1350, B1351, B1352, B1353, B1354, B1355, B1356, B1357, B1358, B1359, B1360, B1361, B1362, B1363, B1364, B1365, B1366, B1367, B1368, B1369, B1370, B1371, B1372, B1373, B1374, B1375, B1376, B1377, B1378, B1379, B1380, B1381, B1382, B1383, B1384, B1385, B1386, B1387, B1388, B1389, B1390, B1391, B1392, B1393, B1394, B1395, B1396, B1397, B1398, B1399, B1400, B1401, B1402, B1403, B1404, B1405, B1406, B1407, B1408, B1409, B1410, B1411, B1412, B1413, B1414, B1415, B1416, B1417, B1418, B1419, B1420, B1421, B1422, B1423, B1424, B1425, B1426, B1427, B1428, B1429, B1430, B1431, B1432, B1433, B1434, B1435, B1436, B1437, B1438, B1439, B1440, B1441, B1442, B1443, B1444, B1445, B1446, B1447, B1448, B1449, B1450, B1451, B1452, B1453, B1454, B1455, B1456, B1457, B1458, B1459, B1460, B1461, B1462, B1463, B1464, B1465, B1466, B1467, B1468, B1469, B1470, B1471, B1472, B1473, B1474, B1475, B1476, B1477, B1478, B1479, B1480, B1481, B1482, B1483, B1484, B1485, B1486, B1487, B1488, B1489, B1490, B1491, B1492, B1493, B1494, B1495, B1496, B1497, B1498, B1499, B1500, B1501, B1502, B1503, B1504, B1505, B1506, B1507, B1508, B1509, B1510, B1511, B1512, B1513, B1514, B1515, B1516, B1517, B1518, B1519, B1520, B1521, B1522, B1523, B1524, B1525, B1526, B1527, B1528, B1529, B1530, B1531, B1532, B1533, B1534, B1535, B1536, B1537, B1538, B1539, B1540, B1541, B1542, B1543, B1544, B1545, B1546, B1547, B1548, B1549, B1550, B1551, B1552, B1553, B1554, B1555, B1556, B1557, B1558, B1559, B1560, B1561, B1562, B1563, B1564, B1565, B1566, B1567, B1568, B1569, B1570, B1571, B1572, B1573, B1574, B1575, B1576, B1577, B1578, B1579, B1580, B1581, B1582, B1583, B1584, B1585, B1586, B1587, B1588, B1589, B1590, B1591, B1592, B1593, B1594, B1595, B1596, B1597, B1598, B1599, B1600, B1601, B1602, B1603, B1604, B1605, B1606, B1607, B1608, B1609, B1610, B1611, B1612, B1613, B1614, B1615, B1616, B1617, B1618, B1619, B1620, B1621, B1622, B1623, B1624, B1625, B1626, B1627, B1628, B1629, B1630, B1631, B1632, B1633, B1634, B1635, B1636, B1637, B1638, B1639, B1640, B1641, B1642, B1643, B1644, B1645, B1646, B1647, B1648, B1649, B1650, B1651, B1652, B1653, B1654, B1655, B1656, B1657, B1658, B1659, B1660, B1661, B1662, B1663, B1664, B1665, B1666, B1667, B1668, B1669, B1670, B1671, B1672, B1673, B1674, B1675, B1676, B1677, B1678, B1679, B1680, B1681, B1682, B1683, B1684, B1685, B1686, B1687, B1688, B1689, B1690, B1691, B1692, B1693, B1694, B1695, B1696, B1697, B1698, B1699, B1700, B1701, B1702, B1703, B1704, B1705, B1706, B1707, B1708, B1709, B1710, B1711, B1712, B1713, B1714, B1715, B1716, B1717, B1718, B1719, B1720, B1721, B1722, B1723, B1724, B1725, B1726, B1727, B1728, B1729, B1730, B1731, B1732, B1733, B1734, B1735, B1736, B1737, B1738, B1739, B1740, B1741, B1742, B1743, B1744, B1745, B1746, B1747, B1748, B1749, B1750, B1751, B1752, B1753, B1754, B1755, B1756, B1757, B1758, B1759, B1760, B1761, B1762, B1763, B1764, B1765, B1766, B1767, B1768, B1769, B1770, B1771, B1772, B1773, B1774, B1775, B1776, B1777, B1778, B1779, B1780, B1781, B1782, B1783, B1784, B1785, B1786, B1787, B1788, B1789, B1790, B1791, B1792, B1793, B1794, B1795, B1796, B1797, B1798, B1799, B1800, B1801, B1802, B1803, B1804, B1805, B1806, B1807, B1808, B1809, B1810, B1811, B1812, B1813, B1814, B1815, B1816, B1817, B1818, B1819, B1820, B1821, B1822, B1823, B1824, B1825, B1826, B1827, B1828, B1829, B1830, B1831, B1832, B1833, B1834, B1835, B1836, B1837, B1838, B1839, B1840, B1841, B1842, B1843, B1844, B1845, B1846, B1847, B1848, B1849, B1850, B1851, B1852, B1853, B1854, B1855, B1856, B1857, B1858, B1859, B1860, B1861, B1862, B1863, B1864, B1865, B1866, B1867, B1868, B1869, B1870, B1871, B1872, B1873, B1874, B1875, B1876, B1877, B1878, B1879, B1880, B1881, B1882, B1883, B1884, B1885, B1886, B1887, B1888, B1889, B1890, B1891, B1892, B1893, B1894, B1895, B1896, B1897, B1898, B1899, B1900, B1901, B1902, B1903, B1904, B1905, B1906, B1907, B1908, B1909, B1910, B1911, B1912, B1913, B1914, B1915, B1916, B1917, B1918, B1919, B1920, B1921, B1922, B1923, B1924, B1925, B1926, B1927, B1928, B1929, B1930, B1931, B1932, B1933, B1934, B1935, B1936, B1937, B1938, B1939, B1940, B1941, B1942, B1943, B1944, B1945, B1946, B1947, B1948, B1949, B1950, B1951, B1952, B1953, B1954, B1955, B1956, B1957, B1958, B1959, B1960, B1961, B1962, B1963, B1964, B1965, B1966, B1967, B1968, B1969, B1970, B1971, B1972, B1973, B1974, B1975, B1976, B1977, B1978, B1979, B1980, B1981, B1982, B1983, B1984, B1985, B1986, B1987, B1988, B1989, B1990, B1991, B1992, B1993, B1994, B1995, B1996, B1997, B1998, B1999, B2000, B2001, B2002, B2003, B2004, B2005, B2006, B2007, B2008, B2009, B2010, B2011, B2012, B2013, B2014, B2015, B2016, B2017, B2018, B2019, B2020, B2021, B2022, B2023, B2024, B2025, B2026, B2027, B2028, B2029, B2030, B2031, B2032, B2033, B2034, B2035, B2036, B2037, B2038, B2039, B2040, B2041, B2042, B2043, B2044, B2045, B2046, B2047, B2048, B2049, B2050, B2051, B2052, B2053, B2054, B2055, B2056, B2057, B2058, B2059, B2060, B2061, B2062, B2063, B2064, B2065, B2066, B2067, B2068, B2069, B2070, B2071, B2072, B2073, B2074, B2075, B2076, B2077, B2078, B2079, B2080, B2081, B2082, B2083, B2084, B2085, B2086, B2087, B2088, B2089, B2090, B2091, B2092, B2093, B2094, B2095, B2096, B2097, B2098, B2099, B2100, B2101, B2102, B2103, B2104, B2105, B2106, B2107, B2108, B2109, B2110, B2111, B2112, B2113, B2114, B2115, B2116, B2117, B2118, B2119, B2120, B2121, B2122, B2123, B2124, B2125, B2126, B2127, B2128, B2129, B2130, B2131, B2132, B2133, B2134, B2135, B2136, B2137, B2138, B2139, B2140, B2141, B2142, B2143, B2144, B2145, B2146, B2147, B2148, B2149, B2150, B2151, B2152, B2153, B2154, B2155, B2156, B2157, B2158, B2159, B2160, B2161, B2162, B2163, B2164, B2165, B2166, B2167, B2168, B2169, B2170, B2171, B2172, B2173, B2174, B2175, B2176, B2177, B2178, B2179, B2180, B2181, B2182, B2183, B2184, B2185, B2186, B2187, B2188, B2189, B2190, B2191, B2192, B2193, B2194, B2195, B2196, B2197, B2198, B2199, B22

richiesta di riduzione – che per Unicredit sarebbe addirittura inammissibile poiché contenuta nel ricorso in opposizione – dal momento che sussistono ipoteche volontarie sui beni pignorati per € 7 milioni circa;

ritenuto che non sussistono i presupposti per la sospensione ex art. 624 c.p.c. in considerazione dei seguenti due aspetti:

- la presente esecuzione registra l'intervento di numerosi creditori "non bancari" quali Z..... Insurance, Co..... Spa ed Eq....., in relazione ai cui crediti non è mossa alcuna censura, dunque l'esecuzione potrebbe proseguire anche in ipotesi di totale accoglimento nel merito dell'opposizione;
- in ogni caso, l'opposizione è verosimilmente infondata, dal momento che l'opponente ha citato come precedente a sostegno delle sue tesi giurisprudenza della Suprema Corte (Cass. 350/2013) che in realtà, se correttamente interpretata, non avalla i propri assunti, limitandosi ad affermare il principio più volte espresso dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui la regola ex art. 1815 c.c. si applica alla pattuizione di interessi a qualunque titolo dovuti, cioè a quelli corrispettivi come a quelli moratori; essa non ha affermato che il tasso debitore contrattuale e quello moratorio devono essere sommati tra loro ai fini della verifica dell'usuraietà dei tassi. L'operazione sarebbe per di più giuridicamente e logicamente scorretta, poiché trattasi di tassi previsti in via alternativa, nel senso che se si applicano i primi non si applicano i secondi; anzi gli interessi moratori vengono in rilievo non nella fase ordinaria del rapporto contrattuale, ma in quella "patologica" dell'inadempimento e si applicano su di una somma complessivamente considerata, ove la parte cui si era tenuti per la quota originariamente prevista quale interesse si è ormai inglobata nel capitale, perdendo la propria originaria vocazione e natura di interesse;

ritenuto superfluo disporre la CTU nella presente fase cautelare, anche alla luce delle superiori deduzioni, e che ogni altra domanda debba essere esaminata in sede di merito;

ritenuto di dover provvedere con separato provvedimento sulla richiesta di riduzione del pignoramento, trattandosi di un "incidente di esecuzione" estraneo alla fase oppositiva; ritenuto al tempo stesso che la relativa richiesta, anche se contenuta in seno al ricorso in opposizione non è perciò solo inammissibile (peraltro la riduzione ben potrebbe essere disposta anche d'ufficio);

P.Q.M.

Rigetta l'istanza di sospensione ex art. 624 c.p.c.;
fissa termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per l'introduzione del giudizio di merito, previa iscrizione a ruolo, a cura della parte interessata, osservati i termini a comparire di cui all'articolo 163-bis, ridotti della metà.

Provvede con separata ordinanza sulla istanza di riduzione del pignoramento.

Si comunichi alle parti.

Perugia, 29/10/2014

Il Giudice
dott. ssa Arianna De Martino

Depositata in cancelleria

Perugia, 03/11/14
IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Benedetta Lombardi

RGE. N. 11/11

TRIBUNALE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE

CRON. N. 2531

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. ssa Arianna De Martino, sciogliendo la riserva del 22/9/2014, esaminati atti e documenti di causa;

rilevato che An Francesco ha proposto istanza di riduzione del pignoramento evidenziando che il complesso pignorato, pur a suo avviso sottostimato, è stato valutato euro 6.225.000 a fronte di crediti pari ad euro 2.683.000, pertanto chiede che vengano esclusi dal vincolo i beni corrispondenti ai lotti 3 e 4;

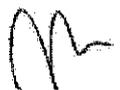
che con separata ordinanza è stata rigettata la richiesta di sospensione;

ritenuto che, alla luce della verosimile infondatezza dell'opposizione sul punto relativo alla gratuità dei mutui e quindi all'esigenza di rideterminare i crediti delle banche, possono essere considerati i crediti come quantificati negli atti di pignoramento e negli atti di interventi, e così per complessivi euro 3.209.257,45;

che a tali somme devono aggiungersi le spese legali, le spese di procedura, gli ulteriori interessi maturati; inoltre il CTU ha dato conto dell'esistenza sui beni pignorati di ipoteche per complessivi euro 7.015.000, quindi non è da escludere l'intervento di ulteriori creditori di rango ipotecario;

ritenuto che alla luce di quanto esposto non ricorrono i presupposti per accogliere l'istanza di riduzione; innanzitutto il CTU ha adeguatamente esposto i criteri utilizzati per la valutazione, che non appaiono manifestamente incongrui; si ritiene poi che le peculiari caratteristiche degli immobili da un lato ne costituiscano un pregio, dall'altro un limite, onde non è improbabile che i primi tentativi di vendita vadano a vuoto e, pertanto, si renda necessaria la riduzione del prezzo base d'asta;

ritenuto quindi che non vi sia una eccessiva sproporzione tra i beni pignorati ed il valore dei crediti, degli interessi e delle spese;



ritenuto comunque opportuno procedere ad un primo tentativo di vendita frazionata, onde verificare la risposta dal mercato rispetto ai lotti 1 e 2 che "sulla carta" appaiono di valore tale da soddisfare i creditori sinora intervenuti e le spese di procedura; ritenuta non necessaria la predisposizione del cosiddetto APE, in quanto la norma che impone l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica non si applica alle vendite forzate ma solo a quelle privatistiche; ritenuto quindi opportuno disporre la vendita dei lotti 1 e 2 con delega delle operazioni;

P.Q.M.

Rigetta allo stato l'istanza di riduzione del pignoramento;

Dispone procedersi alla vendita dei soli Lotti 1 e 2, come da separata ordinanza di delega.

Si comunichi.

Perugia, 31/10/2014

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Arianna De Martino

Depositata in cancelleria

Perugia, 03/11/14
IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
Dott.ssa Benedetta Lombardi

Tribunale di Perugia
- Seconda Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Cron. n. 2532
R.Z. 628

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

Sciogliendo la riserva assunta nella procedura Nr. 1111 R.Esec. all'udienza del
12/5/14;

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 ^{lotto 1 e 2} ~~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 il dott. l'avv.to

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 c.p.c.

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 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 incombenenti 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 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, l'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 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 Isecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.

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 21/10/14

Depositata in cancelleria.

Perugia, 03/11/14
 IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
 Dott.ssa Benedetta Lombardi

dott. ssa Arianna De Martino

