DELEGA AL NOTAIO OD ALTRO PROFESSIONISTA- ART.591 BIS C.P.C.

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDURA N. 391/99 R.Es.
CRON. 6555
R.D. 259/08

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

A scioglimento di riserva;
verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge;
Ritenuto di disporre la vendita dei beni già stimati dall'esperto, **con delega delle operazioni** ex art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima 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. Dott. Giuseppe Marongiu con studio in _____

DETERMINA

in € 2.000,00 il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 60 giorni da oggi. Autorizza il delegato a richiedere al medesimo creditore ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto.
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;

FISSA TERMINE

di giorni 180 dalla comunicazione del presente provvedimento 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 fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice; che in caso di vendita il professionista delegato trasmetta il fascicolo entro 240 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 incombenti ex art. 498 c.p.c.;
che il delegato notifichi ai creditori e ai debitori la data e l'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
che il delegato provveda a fissare il termine per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
che il rilancio minimo sia fissato in una somma compresa tra il 2% ed il 10% del prezzo indicato in ordinanza;
che le offerte siano depositate presso l'Ufficio Unico Notai, Stanza n.61, II piano ala nuova ovvero presso l'Ufficio Commercialisti Delegati alle esecuzioni immobiliari, Stanza n.25, piano terra ala vecchia;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che l'esame delle offerte venga compiuto presso l'Ufficio Unico Notai, Stanza n.61, II piano ala nuova ovvero presso l'Ufficio Commercialisti Delegati alle esecuzioni immobiliari, Stanza n.25, piano terra ala vecchia;
che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed 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 su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, presso uno degli istituti di credito indicato dal Notaio o dal Professionista delegato; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;
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;

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 13 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 di 60 giorni dalla aggiudicazione, salve le disposizioni in materia di credito fondiario.
- 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 la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società certificato del registro delle imprese da cui risultino 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 dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
- che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.
- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione; le offerte inferiori al valore dell'immobile come determinato dal delegato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore procedente;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.
- 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. 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 e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.
- 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.**.

PUBBLICITA' LEGALE

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

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. Inserimento, su rete Internet sito www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
3. Pubblicazione, per estratto sul quotidiano "L'Unione Sarda", da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte di Appello se previste;

Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

ALTRI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il custode, il delegato o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ai seguenti adempimenti, i quali non costituiscono condizione di validità della vendita. In caso di mancata effettuazione degli stessi, il professionista delegato, ove siano presenti più offerenti, darà egualmente luogo alla gara; riferirà quindi, senza ritardo, in ogni caso al giudice per gli opportuni provvedimenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELEGA AL NOTAIO OD ALTRO PROFESSIONISTA- ART.591 BIS C.P.C.

1. Pubblicazione di annuncio su _____ , nonché su _____ , alle condizioni riservate da tali soggetti al Tribunale;

DELEGA

Il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato aggiornato di destinazione urbanistica dell'immobile che il Notaio od il Professionista delegato avrà cura di richiedere all'aggiudicatario all'atto del versamento del saldo prezzo.

Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
Comunicherà quindi all'aggiudicatario, se necessario anche a mezzo telefax, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.
Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.
Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 45 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice provvedendo successivamente alle necessarie formalità di registrazione, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, trascrizioni e voltura catastale (Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti è effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso).
Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

a. Il professionista delegato, formata la bozza del progetto di distribuzione, provvederà alla trasmissione dello stesso al giudice per la fissazione dell'udienza per l'esame del progetto;

b. Il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni 60 dal versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario invitando, altresì, gli stessi a indicare le modalità di pagamento e le coordinate bancarie per il pagamento, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora fatto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza; qualora i creditori omettano di presentare le note di pre-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cisazione del credito entro il termine sopra indicato si provvederà allo stato degli atti.

c. Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.
d. Il delegato, in prossimità dell'udienza, richiederà alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
e. Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione in duplice copia.
f. Una volta redatto, egli provvederà a notificarlo, almeno 30 giorni prima della scadenza del termine assegnato per la trasmissione del progetto di riparto al giudice dell'esecuzione, ai creditori e ai debitori, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile per l'udienza fissata per la discussione.
g. Il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.
h. Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.
i. Il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza; l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica.

Cagliari, 25.X1-08

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Claudia Belelli

Depositato in Cancelleria
oggi 25.X1-08

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009