N. R.G. 427/2011

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

IL GIUDICE

- letti gli atti, a scioglimento della 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.;
- rilevato che, ai sensi dell'art. 559, quarto comma, c.p.c. è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;
- osservato, infatti, che la sostituzione consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;
- ritenuto che, nella fattispecie, non appaia opportuno disporre sin d'ora la liberazione dei beni, tenuto conto del complessivo atteggiamento della debitrice;
- osservato che, ricorrendo l'ipotesi di delega delle operazioni di vendita, il Delegato deve essere anche nominato custode dei beni pignorati *ex* art. 559, quarto comma, citato;

dispone

la vendita del compendio pignorato **limitatamente ai beni in proprietà esclusiva del debitore**, al prezzo indicato dall'esperto stimatore;

delega

ai sensi del d.l. 83/2015, per le operazioni di vendita il Dott. Carolina Casu

nomina

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50

lo stesso delegato quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione della parte debitrice, autorizzandolo ad avvalersi nell'espletamento dell'incarico di personale ausiliario non remunerato dalla procedura, ferma la sua responsabilità;

dispone

che il Custode provveda a eseguire il rilascio trascorsi dodici mesi dalla pronuncia della presente ordinanza o all'indomani dell'aggiudicazione, se anteriore;

ingiunge

a chi abbia la detenzione e/o possesso dell'immobile di rilasciarlo nella disponibilità del custode, libero da persone e cose, nel termine sopra indicato, salvo che abbia un titolo di godimento opponibile alla procedura, e dispone che il custode in caso di inottemperanza promuova l'azione di rilascio in applicazione della disciplina dettata dagli artt. 605 e ss. c.p.c.;

determina

in euro 3.000,00 il fondo spese, comprensivo delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente **Unicredit s.p.a.** a titolo di anticipazioni e di onorari (nella misura di euro 1.000,00 oltre accessori) entro 30 giorni dalla comunicazione;

dispone

che in caso di vendita il delegato trasmetta il fascicolo entro 240 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione;

dispone

- che il Delegato 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 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;

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50

- 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*, Stanza n.25 piano terra ala vecchia;

- 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 alla presenza degli offerenti;

- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a co successivamente alla aggiudicazione l'assegno intestato a Tribunale Ordinario di Cagliari, già versato a titolo essere immediatamente depositato in Cancelleria.

- 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;

stabilisce

che nell'avviso di **vendita senza incanto**:

- 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;
- il termine massimo di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione.
- **<u>che l'offerta dovrà contenere:</u>**

  1) 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**

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50

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 allegata 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 ;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
5) 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;
6) che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI" 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;
7) che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata e a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione;
8) saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nella presente ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite;
9) qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50

10) 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;

11) 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 bene verrà definitivamente aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta;

12) 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 120 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione;

13) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

14) 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

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

15) 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 dell'aggiudicatario salvo non risulti nominato un custode giudiziario;

16) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

17) **che l'offerta è valida ed efficace anche per un prezzo non inferiore di oltre un quarto (75%) rispetto a quello sopra stabilito, ma l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia di importo inferiore al prezzo di riserva indicato nell'avviso**;

18) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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;

Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e dati catastali 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 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.

delega

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

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50

- 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;
- 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 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), allegando alla bozza di decreto, se previsto dalla legge, il certificato aggiornato di destinazione urbanistica dell'immobile che il professionista delegato avrà cura di richiedere all'aggiudicatario all'atto del versamento del saldo prezzo.

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

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50

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. 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 precisazione 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;

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 al debitore, in modo tale che essi

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50

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.

conferisce

al custode i seguenti compiti:

~curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

~intimare, se del caso, sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;

~fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;

~accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

avvisa

~che l'attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo;

~che i creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o da sostenere nell'esecuzione dell'incarico;

autorizza

il custode ad accedere all'immobile pignorato al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, anche nel caso in cui l'immobile sia occupato, invitandolo a concordare con i detentori almeno una giornata alla settimana da destinare alla visita del bene;

manda

alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al Delegato.

Cagliari, 14/12/2015

Il Giudice

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50

Stefano Greco

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

Firmato Da: GRECO STEFANO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5b50