

Causa civile n. 357/24 R.G.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CUNEO

IL GIUDICE ISTRUTTORE

Letti gli atti,
a scioglimento della riserva che precede,
rilevato che il CTU ha accertato la non divisibilità del bene oggetto di procedura divisionale costituente il Lotto n. 1, con impossibilità di formare lotti e che pertanto esso va posto in vendita per intero, salvo poi dividere il ricavato in proporzione alle quote di comproprietà;
rilevato inoltre che l'attore - creditore procedente ha chiesto di porsi in vendita altresì la quota di proprietà dell'esecutato costituente il Lotto n. 3);
ritenuto di dover procedere alla vendita delegando le relative operazioni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in ragione delle esigenze di celere definizione liquidatoria dei creditori e di pronta attività distributiva;
ritenuto che nel caso in esame non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato dall'esperto;
visti gli artt. 788, 569, 3° comma, e 570 c.p.c.

DISPONE

procedersi alla vendita senza incanto dei beni immobili pignorati (LOTTI 1 e 3), meglio descritti nella relazione del CTU, con modalità telematica ai sensi del D.M. 32/2015, alle condizioni riportate nella presente ordinanza, rimettendo al delegato la scelta del gestore con cui operare, secondo le istruzioni di ordine generale impartite con nota dell'Ufficio in data 31.05.2018, depositate in cancelleria e comunicate agli Ordini professionali;
VISTO l'art. 559 c.p.c.

NOMINA

custode dei beni pignorati l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di Torino come da separato decreto;
VISTO l'art. 591 bis c.p.c., come modificato dal D.L. n. 83/15, convertito nella legge n. 132/2015;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita, **secondo le modalità indicate nel terzo comma del novellato art. 569 c.p.c., come richiamato dall'art. 591 bis c.p.c.,**
l'avv. Giulia Negri, con studio in Mondovì;

ASSEGNA

al delegato il termine di **24** mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per il compimento delle operazioni delegate, avvertendo il delegato che rientra nei suoi doveri il rispetto dei termini assegnatigli, pena la revoca dell'incarico secondo la previsione e con le sanzioni di legge, salvi in ogni caso comprovati e giustificati motivi che potranno essere posti a fondamento di apposita istanza di proroga da depositare prima della scadenza dei termini assegnati;

DISPONE

che la pubblicità straordinaria di cui all'art. 490 II e III comma CPC sia eseguita almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte a mezzo della ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., incaricata da questo Tribunale, mediante pubblicità commerciale dell'avviso di vendita, uniformandosi ai criteri direttivi esposti nel provvedimento emesso dai Giudici delle Esecuzioni e Delegati ai Fallimenti in data 20.10.2014, con cui vengono definiti gli STANDARDS DELL'UFFICIO ESECUZIONI E FALLIMENTI, ed adottando, in relazione alla tipologia prescelta del bene, lo standard n. 1, 2, o 3.

Per i beni di particolare valore, il delegato potrà comunque concordare con la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. forme aggiuntive di pubblicità, anche a livello nazionale, rispetto a quelle già previste all'interno degli standard pubblicitari;

ORDINA

all'attore di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale sopra disposta (pari all'importo precisato per lo standard prescelto dal delegato nell'avviso di vendita), NON OLTRE il termine di 15 giorni successivi alla data fissata per la vendita, mediante bonifico bancario in favore della ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del Numero, dell'anno della causa di divisione e delle generalità delle parti.

Nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano rifissati nuovi esperimenti di vendita, la Società è autorizzata a NON procedere agli ulteriori adempimenti pubblicitari, laddove non sia stata saldata la fattura relativa agli adempimenti di pubblicità già svolti in precedenza relativamente alla procedura.

In caso di mancato pagamento delle spese di pubblicità, inoltre, il professionista delegato trasmetterà senza ritardo gli atti al G.I. per gli opportuni provvedimenti.

DISPONE

che la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e le operazioni dell'eventuale incanto si svolgano presso la sede dell'Ordine dei Commercialisti, sita in Cuneo, corso Nizza n. 36, oppure, a scelta del delegato, presso l'aula di pubblica udienza al piano terreno del Tribunale di Cuneo, Sezione Civile, via Bonelli n. 5, o in altra aula disponibile, per la data indicata dal delegato. In tale seconda ipotesi, le buste dovranno essere depositate presso lo studio del delegato;

VISTO l'art. 591 bis, X comma, c.p.c.

DISPONE

che il deposito delle somme da versarsi dall'aggiudicatario e delle altre somme pertinenti alla presente procedura avvenga su conto corrente bancario intestato alla procedura da aprirsi a cura del delegato presso la banca UNICREDIT S.P.A., sul quale il delegato viene sin d'ora autorizzato (anche in via telematica, previa sottoscrizione del contratto di adesione al servizio denominato "Banca Multicanale per azienda" attivabile presso detta banca) ad effettuare tutte le operazioni di versamento e prelievo inerenti alla procedura;

DISPONE

che il delegato determini il **prezzo base** del compendio pignorato a norma dell'art. 591 bis, 1° comma, n. 1), c.p.c., anche eventualmente decurtando del 5% il valore risultante dalla perizia estimativa, ove ritenuto opportuno, e quindi provveda a:

I) fissare la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., secondo il calendario delle vendite in uso presso il Tribunale, e cioè:

- 3° settimana di febbraio;
- 3° settimana di giugno (ad eccezione del giugno 2018, in cui le vendite saranno calendarizzate per la 4° settimana);
- 3° settimana di ottobre,

pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

II) indicare nel giorno lavorativo anteriore alla data fissata per la vendita il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei lotti pignorati, offerte che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., non saranno efficaci se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;

III) stabilire il modo e il termine di giorni 90 entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo e l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa e del 15% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul libretto bancario intestato alla procedura di cui sopra, indicando che la cauzione (pari al 10% del prezzo proposto per la vendita) sia versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

IV) fissare, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 90 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

V) redigere un avviso di vendita ai sensi dell'art. 570 c.p.c. contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione e prezzo base dell'immobile, importo della cauzione, modalità di presentazione delle offerte sito Internet, nome e recapito del custode, modalità di versamento del prezzo) con indicazione delle date fissate per la vendita; detto avviso dovrà essere pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte o della data fissata per l'incanto; si evidenzia che l'omessa pubblicazione di tale avviso sul Portale delle vendite pubbliche è causa di estinzione della procedura ai sensi dell'art 631 bis cpc.

VI) effettuare la pubblicità straordinaria ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., secondo quanto prima previsto, con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi estranei alla procedura;

VII) esaminare le offerte, secondo le indicazioni di cui alle istruzioni indicate in premessa, redigendo il verbale delle relative operazioni, con indicazione di ogni eventuale contestazione o osservazione sollevata o svolta;

VIII) decidere sulle domande di assegnazione, se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nella ordinanza di vendita come prezzo base, fissando congruo termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio e quindi pronunciare il decreto di trasferimento, come previsto dal novellato art. 590 c.p.c.;

IX) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

X) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del G.I., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.I. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

XI) entro 50 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.I., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c.;

XII) eseguite le formalità di cui sopra, presentare il rendiconto delle proprie attività con la contestuale istanza di liquidazione del compenso, indicando gli eventuali acconti ricevuti;

XIII) a trattenere la somma liquidata dal Giudice per il compenso dall'importo ricavato dalla vendita dei beni, quindi ad invitare i creditori, compreso IVG quale custode, a depositare le note riepilogative dei loro crediti entro i successivi 30 giorni;

XIV) a formare il progetto di divisione delle somme ricavate, detratte le spese del giudizio, restituendo quindi le somme residue ai comproprietari non esecutati ed avvisando il Giudice dell'avvenuto adempimento, affinché lo stesso possa trasmettere la somma ricavata di pertinenza della procedura esecutiva al G.E.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita ed in mancanza di istanze di assegnazione, il Giudice dispone sin d'ora che il delegato proceda ad ulteriori vendite con successive

riduzioni fino a 1/4 del prezzo base originario, secondo le modalità di cui ai punti che precedono, nell'arco temporale dei 24 mesi stabiliti per il compimento delle operazioni delegate.

STABILISCE

in € 100,00 per ciascuno dei lotti posti in vendita il fondo spese che il creditore pignorante dovrà versare al delegato, il quale provvederà all'apertura del conto corrente di cui sopra; il suddetto fondo spese dovrà essere ricostituito secondo il medesimo parametro prima di ogni vendita ed in tempo utile per effettuare la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

DISPONE che le spese di pubblicità straordinaria siano anticipate direttamente dal creditore procedente mediante pagamento diretto alla ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., mandando il delegato a comunicare senza indugio al creditore procedente l'avviso di vendita ai fini di consentirgli l'adempimento di tale onere di pubblicità.

MANDA il delegato a comunicare al Custode dei beni pignorati, Istituto Vendite Giudiziarie, sia l'avviso di ogni singola vendita con congruo anticipo, sia l'esito (positivo o negativo) di ogni vendita disposta.

AUTORIZZA fin da ora il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 ter, disp. att. c.p.c, per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni connesse.

Segnala che i termini processuali relativi alle procedure esecutive sono sospesi per il periodo feriale previsto dalla legge.

AVVISA il delegato e le parti che la presente ordinanza deve ritenersi integrata dalle istruzioni contenute nelle circolari in data 20.10.2014 e 27.10.2015, con allegati/integrazioni, consultabile presso la cancelleria delle esecuzioni.

MANDA alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al delegato.

Cuneo 30/05/2024

Il Giudice istruttore
dr. Rodolfo Magri