

M. 4/13 Reg. Del. Avv.

R.G.E. N. 29-10



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C. E NOMINA DEL CUSTODE

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Carmelina Abramo, esaminati gli atti delle procedure esecutive indicate in epigrafe, ritenuta l'opportunità di disporre la vendita di tutti i beni pignorati con delega ex art. 591 bis c.p.c.; considerato che, ai sensi dell'art. 559 comma 4 c.p.c., è necessario nominare un custode diverso dal debitore, in quanto non vi sono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità e, anzi, la stessa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione degli immobili pignorati e permetterà agli interessati all'acquisto di visionare i cespiti, così incrementando sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'espertimento di vendita a valori di mercato

ORDINA

la vendita dei seguenti beni, meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Carboni, depositata in Cancelleria in data 22.02.2013:

Lotto 1: immobile A) uso abitativo oltre annessi sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) alla Contrada Acquafredda censito al Fgl 6 ex p.lla n. 434 sub 4;

Immobilie B) casetta annesso abitazione A) distinta al fgl 6 part.lla 434-455-458-459-460;

Immobilie C) capannone ultimato+immobile D) cella frigorifera+ immobile E) tettoia adiacente al capannone+immobile F) deposito+immobile G) gruppo deposito distinto al fgl 6 particella 434 sub. 5; immobile H) stalla distinto al fgl 6 part.lla n. 471; immobile I) pollaio e conigliera + porcile e pollaio distinto al fgl 6 part.lla 470; Immobile M) capannone non ultimato distinto la fgl 6 part.lla 468;

prezzo base: € 468.892,46; rilancio minimo (in caso di incanto): 10% del prezzo base.

Lotto 2: terreni siti nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) alla Contrada Acquafredda censiti al Fgl 6 p.lle n. 5, 13, 14,17,19,20, 21,135,141,163,165,167, 252, 253,254,261,262, 263, 437 ex 264, 265, oltre immobile N) fabbricato rurale + corte distinto al fgl 6 particella 439 ex 8;

prezzo base: € 150,320,25; rilancio minimo (in caso di incanto): 10% del prezzo base;

DELEGA

al compimento delle operazioni previste dall'articolo 591 bis c.p.c. l'avv. Giuseppe Sabella, con studio in Lagonegro;

DISPONE

che il professionista delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:

- 1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti) se il bene appartiene ai debitori e se vi sono formalità pregiudizievoli; qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la documentazione sia inidonea, segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- 2) verifichi, altresì, l'adempimento degli incombeni previsti dall'art. 498 c.p.c.;
- 3) fissi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 4) fissi per il giorno immediatamente 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 l'eventuale gara tra gli offerenti;
- 5) fissi, per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo (mancata proposizione di offerte di acquisto entro il termine stabilito, inefficacia delle offerte proposte entro detto termine, dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta), il giorno e l'ora dell'eventuale incanto, stabilendo se la vendita deve farsi in uno o più lotti, il prezzo base dell'incanto, l'ammontare della cauzione (in misura non superiore al 10% del prezzo base d'asta), il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti, la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, il termine (non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione) entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del

deposito;

- 6) esegua la pubblicità dell'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti: a) affissione per 3 giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale; b) inserimento, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito Internet www.astegiudiziarie.it di un breve annuncio, del testo integrale dell'avviso di vendita nonché della relazione di stima, omettendo qualsiasi riferimento alle generalità del debitore; c) pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, su uno o più quotidiani di informazione locale aventi maggiore diffusione nella zona interessata, di un estratto dell'avviso di vendita contenente sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, quali l'ubicazione (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, scala, piano, eventuale numero interno), la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), le dimensioni (superficie in mq. e numero di vani), le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi), lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda proprietà, quota indivisa, usufrutto), il valore determinato ex art. 568 c.p.c. e il prezzo base dell'eventuale incanto se stabilito in diverso ammontare, il termine e il luogo di presentazione delle offerte, la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte, la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto, il numero della procedura, il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita, il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario, il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati), il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni; l'adempimento di cui alla lettera a) sarà eseguito tramite la Cancelleria, mentre gli adempimenti di cui alle lettere b) e c) saranno eseguiti, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, tramite la Edicom Finance s.r.l., con sede in Mestre - Venezia, via S. Donà n. 28/b, la quale provvederà, altresì, anche in questo caso omettendo qualsiasi riferimento alle generalità del debitore, alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" ed all'invio del suddetto estratto, attraverso il servizio di "Postal Target", ai residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati;
- 7) la presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché il successivo eventuale incanto dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato;
- 8) l'offerta dovrà contenere: a) i dati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile con eventuale indicazione del regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico), il quale deve sottoscrivere l'offerta (non è possibile trascrivere l'immobile in favore di soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore determinato ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta); d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non superiore a 60 giorni); e) la sottoscrizione dell'offerente (se si tratta di persona minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 9) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «Procedura esecutiva N.», seguito dal numero di R.G. della procedura e dal nome del debitore, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo; in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta; in caso di vendita all'incanto esso dovrà essere consegnato al professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;
- 10) la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi con rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'articolo 581 c.p.c. per l'incanto; il professionista potrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo;
- 11) l'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore; ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di 60 giorni) non sarà valutato per la comparazione delle offerte;
- 12) nei casi indicati al punto 5) il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto entro un termine non inferiore a 60 e non superiore a 90 giorni dalla data fissata per la deliberazione delle offerte ex art. 572 c.p.c.; nel termine di almeno 45 giorni prima, il professionista provvederà a rinnovare gli adempimenti pubblicitari con riferimento alla data dell'incanto e al termine e alle modalità di presentazione delle domande di partecipazione (da stabilirsi a cura del professionista delegato);

provvederà, altresì, sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

13) in caso di offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.), la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

14) il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 60 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.); se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge), ai sensi dell'art. 41 d.lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa nel termine di 50 giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di 20 giorni, ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, cfr. art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nel successivo termine indicato e, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante; inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista);

15) il prezzo di vendita sarà versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso l'Istituto di Credito che sarà individuato dal professionista delegato; la somma occorrente per le spese di vendita (predeterminata dal professionista delegato) sarà depositata su un distinto libretto di risparmio vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato;

16) il professionista provvederà all'immediata comunicazione in Cancelleria (nonché al custode giudiziario) della pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'avvenuta definitiva aggiudicazione (si da consentire l'adozione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato), dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.), della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (si da consentire l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art. 584 ultimo comma c.p.c.), nonché della mancanza di offerte all'incanto e di domande di assegnazione ex art. 588 ss. c.p.c. (onde eventualmente disporre l'amministrazione giudiziaria);

17) avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il professionista delegato 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 a mezzo raccomandata, 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; aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto; provvederà, quindi, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo del prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 7 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente ai modelli F23 debitamente compilati da sottoporre alla firma del cancelliere ed al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

18) nel trasmettere al giudice dell'esecuzione la bozza del decreto di trasferimento, il professionista delegato alleggerà il fascicolo contenente i verbali delle operazioni compiute, l'avviso di vendita, la prova della pubblicità effettuata e ogni altro atto o documento accessorio, riportando anche l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni);

19) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice, il professionista delegato provvederà al pagamento delle imposte, alla voltura, alla trascrizione del decreto di trasferimento nonché alla cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, restituendo all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese sul libretto di

risparmio di cui al punto 16) e quanto effettivamente pagato ed inviterà per iscritto i creditori a trasmettere, nel termine di 30 giorni, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale richiesto, degli interessi maturati nonché delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolte, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria ex art. 2855 c.c. (con la precisazione che per data della vendita deve intendersi quella del decreto di trasferimento) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario;

20) entro 90 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice, il professionista delegato provvederà a trasmettere al giudice dell'esecuzione un bozza del progetto di distribuzione corredato dalla nota dettagliata delle spese (indicando anche le somme già prelevate) e degli onorari, per la liquidazione;

21) in ogni caso di mancata vendita entro 24 mesi da oggi, il professionista delegato trasmetterà il fascicolo a questo giudice;

DISPONE

che il professionista (o persona da lui incaricata per iscritto) provveda ad acquisire, presso la Cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

NOMINA

custode giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, Istituto Vendite Giudiziarie con Studio in Lagonegro.

DISPONE

che il custode giudiziario si adoperi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica), attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- 1) curi 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 ed incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- 2) intimi sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- 3) avvisi coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore) almeno 5 giorni prima della visita, consentendo il differimento della stessa solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici;
- 4) consenta la visita dell'immobile solo in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, comunque, in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30;
- 5) eviti l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto;
- 6) in occasione della visita, porti con sé una copia della relazione di stima, per consentirne la lettura e la fotocopia agli interessati;
- 7) fornisca ogni informazione sulle modalità della vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c.;

AUTORIZZA

il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro

DISPONE

che il creditore procedente, entro il termine di 20 giorni da oggi, corrisponda al professionista un fondo spese di € 2.000,00, da imputarsi per € 500,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua

parte per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato;

che, in caso di mancato versamento nei termini, il professionista delegato ne informi il giudice, formulando, ove lo ritenga opportuno, espressa rinuncia all'incarico, oppure, in mancanza di espressa rinuncia, proseguendo nello svolgimento delle operazioni;

DISPONE

che il creditore procedente notifichi la presente ordinanza, entro il termine di 30 giorni, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi.

MANDA

alla Cancelleria per le comunicazioni e gli adempimenti di rito.

Lagonegro, 04.04.2013

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Carolina Abramo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Cancelleria
8/5/13

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT