

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO****Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura n. 62/2002 R.G. Esecuzioni

IL GIUDICE

Premesso di essere stato assegnato a questo Tribunale il 10.05.2018;
esaminati gli atti della procedura esecutiva indicata in epigrafe;
rilevato che sono stati espletati alcuni tentativi di vendita del bene pignorato;
preso atto che tutti i tentativi hanno avuto esito negativo;
considerato che all'udienza del 27.11.2018 il creditore insisteva per la
prosecuzione delle attività di vendita chiedendo ulteriori tentativi,

PQM

invita il delegato a procedere ad ulteriori **tre tentativi** di vendita, applicando per i primi due tentativi una riduzione pari al 25% del prezzo base dell'ultimo avviso di vendita, e per il terzo tentativo una riduzione pari al 20% del prezzo base del precedente avviso di vendita, in virtù della delega precedentemente conferita, che si intende rinnovata, e secondo le condizioni e le modalità di cui all'ordinanza di delega in atti nonché ai sensi della vigente normativa, con particolare riferimento alla pubblicità sul Portale delle vendite telematiche; *dispone*, inoltre, il versamento di un ulteriore acconto di Euro 700,00 a titolo di fondo spese per la procedura, con onere a carico del creditore procedente, qualora le somme presenti non risultino sufficienti.

Fissa nuova udienza per la data del 24 settembre 2019.

Si comunichi.

Lagonegro, 27 novembre 2018.

Il Giudice dell'Esecuzione

dott. Aniello Maria De Piano





TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591 BIS C.P.C.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Carmelina Abramo,
nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al R.G.E. con il numero indicato in epigrafe,
ritenuta l'opportunità di disporre la vendita degli immobili pignorati con delega delle operazioni ex art. 591
bis c.p.c.;

ORDINA

la vendita dei seguenti beni, meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Gianni
Florenzano, depositata in Cancelleria in data 24.03.2004:

**LOTTO A: appartamento ubicato nel Comune di Moliterno (PZ) alla via Orto dei Monaci,
riportato in catasto al foglio 8 p.la 681 sub 7;**

prezzo base: € 88.620,00 rilancio minimo (in caso di incanto): € 8.862,00

**LOTTO B: Autorimessa ubicata nel Comune di Moliterno (PZ) alla via Orto dei Monaci, riportato
in catasto al foglio 8 p.la 681 sub. 4;**

prezzo base: € 34.770,00 rilancio minimo (in caso di incanto): € 3.477,00

DELEGA

al compimento delle operazioni previste dall'articolo 591 bis c.p.c. l'avv. MARAI SANTORI con studio in
Maratea (PZ);

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 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;

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, se nominato) della pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'avvenuta definitiva aggiudicazione (sì 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 (sì 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 artt. 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 allegnerà 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 invierà 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 insolute, 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;

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

la Cancelleria per le comunicazioni e gli adempimenti di rito.

Lagonegro, 26.04.2012

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Carmelina Abramo

Depositato in Cancelleria

6/10/2012

M. Cancelleria

p.p. M. S. e J. S.
Referenz. 20/30/12