



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Esecuzioni Immobiliari nr. 76/2014

Il g.e. dr. Vincenzo D'Ambrosio a scioglimento della riserva assunta in data 29 marzo 2018

Letto gli atti della procedura di cui in epigrafe;

Consultata la documentazione ipocatastale e la relazione a firma dell'esperto stimatore nominato arch. Bbsi

depositata in data 13.03.2017;

Ritenuto di poter condividere le conclusioni della relazione, sia quanto a individuazione del compendio, sia quanto a stima del valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta di vendita del creditore procedente o surrogante, che così assume ogni responsabilità al riguardo;

Rilevato che è già stato nominato custode, non Dr. Guiraffa Pugliese in data _____,

Considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

Ritenuto, conseguentemente di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

Ritenuto inoltre, di disporre la vendita degli immobili pignorati, come identificati nella relazione di stima dell'esperto, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c. a favore di un professionista delegato iscritto all'albo di cui all'art. 179 ter disp.att.cpc;

DELEGA

per le operazioni di vendita per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. Dr. Guiraffa Pugliese con studio in Lagonegro (PE) Via San Francesco

tel. 338.8887289 email _____

pec fugliese.guiraffa@arturocchiog.it

DISPONE

che la vendita del compendio oggetto del pignoramento, meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati, depositata in atti che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, avvenga al prezzo base ivi determinato;

che il nominato professionista delegato, si attenga, nel compimento delle delegate operazioni di vendita, alle modalità di seguito riportate;

che provveda, entro 5 gg dal ricevimento della presente ordinanza, ad accettare l'incarico conferito, ed in caso di mancata accettazione ad indicare i motivi, inviandone comunicazione telematica;

che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo), corrisponda, in favore del professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla richiesta, un fondo spese di euro 2.500,00 (da imputarsi per euro 500,00 ad anticipo sul compenso ed € 2.000,00 per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato) - salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite. In caso di mancato versamento dell'acconto nel termine indicato, il professionista dovrà, senza indugio, riferire la circostanza al giudice dell'esecuzione; qualora vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato provvederà a chiedere il versamento del fondo spese a questi ultimi; il delegato è comunque auto autorizzato a delegare ex art. 1268 c.c. il creditore procedente per il pagamento delle spese ed a richiedere al soggetto incaricato della pubblicità commerciale di emettere la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti del creditore.

il termine di 24 mesi per l'espletamento delle operazioni di vendita e per le successive attività delegate e fissa sin d'ora l'udienza di comparizione delle parti, del delegato e del custode per il giorno 21 luglio 2020 per l'adozione dei provvedimenti opportuni.

MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex artt. 589, 590 e 591 bis c.p.c.

Il professionista delegato procede al compimento di tutte le attività previste dagli artt. 589, 590 e 591 bis c.p.c., provvedendo (entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita.

1. Verifiche preliminari.

Assunto l'incarico, verifichi la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; controlli (mediante l'esame della documentazione ipocatastrale o della relazione notarile sostitutiva depositata dal precedente) se i beni pignorati appartengono al debitore e se vi sono formalità pregiudizievoli; acquisisca (qualora non in atti) il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

Ove i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi (in virtù di atti apponibili ai creditori), o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, o risultino creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c., o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

2. Avviso di vendita.

Il delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita senza incanto applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 quater di esse.

Le vendite senza incanto non devono essere fissate nel periodo compreso tra il primo agosto e il quindici settembre.

Al fine della predisposizione dell'avviso di vendita, rilevato che l'adozione delle modalità telematiche di cui all'u.c. art. 569 c.p.c. come novellato dalla l. n. 119/2016 di conversione del d.l. n. 59/2016 risulterebbe pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura, il delegato:

a) Indichi natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali;

b) Determini il prezzo base dei cespiti stagliati avvalendosi della relazione peritale dell'esperto, delle osservazioni dei creditori e del debitore esecutato già in atti e provveda all'eventuale formazione dei lotti, sulla scorta delle emergenze evincibili dall'elaborato dell'esperto e nel rispetto degli eventuali vincoli pertinenziali o di asservimento tra più cespiti; qualora emerga la necessità di chiarimenti o approfondimenti segnali la circostanza prontamente al giudice, all'esperto e alle parti; specifichi che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, indicando in cifre l'ammontare esatto risultante dall'applicazione della percentuale anzidetta.

c) Fissi il termine, non superiore a novanta (90) giorni, decorrente dalla data di versamento del fondo spese, entro il quale possono essere presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed indichi il luogo, la data (corrispondente al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte) e l'ora per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. Determini le modalità di presentazione dell'offerta e della cauzione e l'ammontare della stessa come di seguito indicato:

d) Stabilisca ed incarichi che la presentazione delle offerte di acquisto, l'esame delle stesse e la gara tra gli offerenti avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale ovvero nel diverso luogo da questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, previamente indicato ed autorizzato dal g.e.,

e) Indichi che l'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente. Del pari va depositata, in caso di aggiudicazione, una somma in ragione del 15% del prezzo proposto dall'offerente a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

La cauzione come sopra determinata dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del GE e dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

f) L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista o di un suo collaboratore addetto al servizio, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

g) Avvisi che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso;
- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

h) Avvisi che qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 583 c.p.c....

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; * € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00

* € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; * € 1.500,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 100.000,00; * € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00; * € 2.500,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00; * € 3.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 300.000,00; * € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 583 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

i) Avvisi che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto;

L'avviso di vendita dovrà comunque contenere:

l) l'indicazione della situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi (nell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 573 quater disp.att. e p.e. dovrà essere indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T. U. di cui al D.P.R. n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T. U. e di cui all'art. 47 della L. n. 47 del 28.2.1985 e succ. modif.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40 co. 2, della citata legge n. 47 del 28.2.1985, ne va fatta menzione nell'avviso di vendita con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. n. 47 del 28.2.1985).

m) il sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore.

n) la precisazione 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 alla norma concernente la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 del bene.

o) l'avviso che nel caso in cui non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. o se la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione si procederà ad una nuova vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto (solo nel caso in cui la vendita non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).

p) la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.);

q) Comunicare l'avviso di vendita ai creditori ed ai debitori almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

3. Adempimenti Pubblicitari.

Dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione nel portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.;

- inserzione, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, sui siti Internet www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.basilicata.it; www.tribunale.lagonegro.giustizia.it della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima depurata dai dati personali relativi al debitore e ai congiunti e degli allegati fotografici e planimetrici.

Andranno in ogni caso omesse le generalità del debitore esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy.

Ulteriori indicazioni in tema di adempimenti pubblicitari.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, saranno curati dal delegato. Il testo della inserzione su Internet dovrà contenere unicamente i seguenti dati: l'ubicazione del bene, la tipologia e la consistenza del medesimo (superficie in mq.), il prezzo base, la data, il luogo e l'ora della vendita, il termine ed il luogo di presentazione delle offerte per la vendita; il numero della procedura e l'indicazione del giudice, il nome del professionista delegato alla vendita, lo stato dell'immobile (libero, occupato da terzi - con o senza titolo - o del debitore), il nome e il recapito telefonico del custode (l'indicazione del suo Internet ove sono pubblicati l'ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima). Andrà omesso il nome del debitore.