

TRIBUNALE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'Esecuzione, dr. Leonardo Magnesa
sciogliendo la riserva di cui al verbale in data 30.11.2010
nella procedura esecutiva N.267/08 R.E.
promossa da :

Contro:

Rilevato che dalla perizia del C.T.U. ing. D'Elia emerge univocamente, ai fini di un maggior realizzo dei beni staggiti, quindi nell'interesse dello stesso debitore esecutato, la convenienza ed opportunità di vendere detti beni in un unico lotto;
- che ulteriori elementi ostativi alla vendita dell'intero compendio, non sono allo stato documentati;

Visto e applicato l'art.591 bis c.p.c.

rilevato che gli interessati sono stati ritualmente convocati per essere sentiti in ossequio al disposto del primo comma dell'art. 591 bis c. p. c.;
premesso che il loro eventuale dissenso in ordine alla delega ad un professionista, iscritto nel relativo elenco di cui all'art.179 ter disp. att. c.p.c. delle operazioni di vendita di beni immobili, non è vincolante per il G.E., giacché il citato art.591 bis c.p.c. non subordina al consenso delle parti la delega medesima;
ritenuta la necessità di esercitare la suddetta facoltà di delega, in considerazione dell'attuale pendenza di numerose procedure esecutive in attesa di definizione, del cumulo di funzioni assegnate allo scrivente magistrato (che deve già espletare Nquale Giudice Delegato ai fallimenti N le vendite nelle procedure concorsuali) nonché del fatto che il delegato può avvalersi dell'organizzazione dello studio professionale e, quindi, assicurare tempi certi e solleciti per l'esecuzione di tutte le formalità prescritte per la vendita con e/o senza incanto;
considerato che la stima del compendio pignorato è stata già effettuata dall'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione e che la norma di cui all'art. 591 bis c.p.c. ben può essere interpretata nel senso che le operazioni ivi elencate sub 1) e segg. siano delegabili anche solamente in parte;
constatato che - per la effettuazione degli eventuali incanti - il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Pisa ha già offerto la disponibilità della propria sala riunioni, ubicata all'interno del Palazzo di Giustizia;
viste le dichiarazioni di disponibilità dei professionisti interessati alla delega e trasmesse alla Cancelleria Esecuzioni dal Presidente del Tribunale;

DELEGA

al Notaio Lia Gabri, con studio in Pisa, via Camerra n.16 :

il compimento delle operazioni di vendita, come appresso indicate, assegnandogli, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.000,00 a carico del creditore procedente, con facoltà di richiedere al medesimo creditore ulteriore fondo spese di € 1.500,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto.

Il professionista delegato, previa estrazione di copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, provvederà:

- 1) a stabilire se la vendita si deve fare in uno o più lotti, tendenzialmente in conformità alle risultanze della relazione dell'esperto;
- 2) a fissare il prezzo base dell'offerta assumendo a inderogabile parametro il valore di stima attribuito dall'esperto ovvero come eventualmente rettificato a seguito delle note e chiarimenti espressi ai sensi dell'art.173 bis,disp.att.c.p.c;
- 3) a fissare un termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 4) a fissare al giorno (lavorativo) successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé, presso la sala riunioni messa a disposizione dall'Ordine degli Avvocati di Pisa presso il su intestato Tribunale, per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

5) a stabilire presso il suo studio il luogo, i giorni e gli orari per il deposito delle offerte d'acquisto ex art. 571, c. 1°, c.p.c., da presentarsi comunque, singolarmente per ciascun lotto per il quale è formulata l'offerta, in busta chiusa dall'esterno della quale il delegato ricevente dovrà provvedere all'identificazione del depositante ed alle annotazioni di cui al 4° comma del citato art. 571 c.p.c., indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dallo stesso offerente) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

6) a stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del residuo prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire presso la Cassa di Risparmio di L. P.I.L. sede Centrale di Pisa, oppure nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto di credito fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che determina l'esatta e puntuale quantificazione e conguaglio nella misura del 30%; tale termine dovrà essere anch'esso di 60 giorni dall'aggiudicazione e l'eventuale residuo dovrà essere versato sul predetto conto nello stesso termine, al netto della cauzione.

A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno gg.15 prima della data di cui al punto n. 4, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di cui al successivo punto n. 9;

7) a redigere e richiedere l'affissione ai sensi dell'art. 490 c.p.c. di un avviso di vendita, contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (ivi compresa l'esistenza o meno di certificazione di rendimento o qualificazione energetica nonché di regolarità degli impianti ai sensi del D.Lgs. 311/06, del D.M.37/08 e succ. disposizioni) ed - in particolare - quanto previsto dagli artt. 570 e 591 bis c.3° c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c. nonché ad effettuare, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sia la pubblicità sul quotidiano IL TIRRENO, con menzione dei soli elementi idonei a descrivere sommariamente i beni, indicando il relativo valore, la relativa ubicazione, la destinazione urbanistica, la superficie ed il numero dei vani catastali) e sia sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, con le modalità già concordate con l'ufficio esecuzioni (salva la possibilità di ulteriori e/o diverse forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate); sul sito Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

8) ad esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 4), procedendo secondo le seguenti direttive:

- a) saranno considerate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 3); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 5);
 - b) qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
 - c) qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato ma comunque non superiore di un quinto al valore dell'immobile, la stessa sarà accolta solo se non sia stato espresso preventivo o contestuale dissenso del creditore precedente;
 - d) qualora siano presentate più offerte rientranti nell'ipotesi di cui alla lettera "b" ovvero più offerte rientranti nell'ipotesi di cui alla lettera "c", il delegato contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta e nel caso di sole offerte come da ipotesi sub lett. c) Na condizione che non sia stato espresso preventivo o contestuale dissenso del creditore precedente: se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;
- 9) a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni nonché a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 10) a predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del G.E., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

11) ad eseguire, entro 60 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E., le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note di precisazione dei crediti nel termine perentorio dei successivi 90 giorni;

12) a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

13) a predisporre, entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto n. 11, il progetto di distribuzione, già al netto dei compensi e spese già liquidate;

14) a provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per inefficacia e/o mancanza di offerte d'acquisto ovvero per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta o di più offerte come da ipotesi sub lettera e punto n. 8, il delegato provvederà:

15) a fissare la data della vendita dell'immobile pignorato, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax, e da notificarsi ai creditori iscritti non intervenuti: il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto n. 3);

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

17) provvederà altresì sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. entro 45 giorni e consentire la limitazione nel versamento del prezzo per l'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c.;

L'avviso di cui al n. 15 stabilirà:

- e) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
 - f) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato;
 - g) il giorno e l'ora dell'incanto, da effettuarsi non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
 - h) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata con assegno/i circolare/i al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 13,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura del 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
 - i) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
 - j) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprirsi presso la Cassa di Risparmio di L.U. PI.LI, sede centrale di Pisa, oppure nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Credito Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode, che determina l'aliquota successiva e puntuale quantificazione e conguaglio N nella misura del 30%; tale termine dovrà essere anch'esso di 60 giorni dall'aggiudicazione e l'eventuale residuo dovrà essere versato sul predetto conto nello stesso termine, al netto della cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno gg. 15 prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale d'asta;
 - k) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c.;
- 18) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data e ora fissata per la vendita, sul quotidiano **IL TIRRENO** e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, con le modalità già concordate con l'ufficio esecuzioni (salva la

possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate; nonché mediante affissione all'albo del Tribunale; l'avviso di vendita, sul medesimo quotidiano e sito internet, dovrà contemplare altresì l'indicazione del nominato custode N come da separato contestuale provvedimento N con enunciazione dei relativi recapiti (sito internet: www.pisa.astagiudiziaria.com, tel. n. 050/554790 - 3291335978) al fine di consentire agli eventuali interessati di acquisire ogni opportuna informazione o concordare accessi all'immobile;

19) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

20) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis c. 47, c.p.c., e a procedere secondo quanto indicato ai punti da n. 10 a n. 14.

21) in caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In mancanza di istanze di assegnazione, il G.E. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato nel procedimento disciplinato e secondo le modalità di cui ai punti da n. 3 a n. 9; in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ulteriormente ribassato di 1/4, secondo le modalità di cui ai punti da nn. 15 e segg.; in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il G.E.

Manda alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento anche a mezzo fax al professionista delegato ed al procedente: quest'ultimo provvederà a notificare - entro gg. 30 dalla predetta comunicazione - il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi, al debitore ed ai creditori intervenuti.

Invita il creditore a carico del quale c'è stato posto il fondo spese a versarlo al professionista delegato.

Dispone che il delegato non dia corso alle operazioni di vendita prima della scadenza del termine sopra indicato per le notifiche poste a carico del creditore procedente, previo riscontro della relativa regolarità.

Si segnala inoltre che i termini assegnati sono sospesi per il periodo 1 agosto/ 15 settembre.

Pisa, li 3.12.10

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

(Rita Ghini)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
(dr. Leonardo Magnesa)

3.12.10