

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. Esec. N. 25-2008

ALLEGATA AL VERBALE DI UDIENZA DEL 17.5.2017

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il g.c.,

rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche del compendio pignorato.

DISPONE

la vendita della piena proprietà dei lotti numeri 1-2-3-4- al prezzo rideterminato con una riduzione di un quarto rispetto all'ultimo esperimento eseguito dal professionista delegato e con indicazione che l'offerta minima efficace può essere pari 75% del prezzo base.

Dispone che il professionista delegato non operi alcuna riduzione al secondo e terzo tentativo di vendita con riferimento ai lotti 3 e 4.

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto nominato in atti che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle 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 dei beni.

FISSA

il termine di dodici mesi per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di sei mesi per le successive attività delegate.

FISSA

sin d'ora, l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 20.6.2018 per l'adozione dei provvedimenti opportuni.

DETERMINA



in favore del professionista delegato un acconto di euro 800,00, quale anticipo sul compenso per le attività di delegato ed un fondo spese di euro 1.500,00, da corrispondersi da parte del creditore procedente o surrogante (o in mancanza da uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) entro il termine di giorni trenta dal ricevimento della comunicazione dell'accettazione dell'incarico, disponendo che, in caso di omesso versamento del fondo spese nel termine di cui sopra, il professionista delegato provveda ad informarne questo giudice per l'eventuale declaratoria di improcedibilità della procedura e conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento.

AUTORIZZA

sin d'ora il professionista delegato a richiedere – ove necessario e previa giustificazione delle spese già sostenute – l'integrazione del suddetto fondo spese fino alla concorrenza massima dell'anzidetto importo di euro 1.000,00, salvo che il pagamento delle spese pubblicitarie sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore.

DISPONE

- A -

che il professionista delegato provveda

- I) entro 5 giorni dalla ricezione della presente ordinanza, ad accettare l'incarico conferito ed in caso di mancata accettazione ad indicare i motivi;

- II) in caso di accettazione, entro i successivi sette giorni ad informare il creditore procedente ed i creditori intervenuti della sua nomina onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;

- III) nel termine di SESSANTA giorni dall'accettazione dell'incarico, alla redazione dell'avviso di vendita, alla conseguente notifica alle parti (debitore esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore, se trattasi di bene oggetto di comunione legale ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.; all'affissione dello stesso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario (art. 190, comma 1, cpc); ad eseguire, nel rispetto dei termini fissati nelle prescrizioni che seguono, la pubblicità del medesimo avviso;

- IV) alla fissazione del termine, con decorrenza dalla data del versamento del fondo spese, non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni, entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto in busta chiusa ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;

- V) ad informare che le suddette offerte dovranno essere depositate presso il proprio studio ubicato nel circondario di questo Tribunale oppure in cancelleria;

- VI) ad indicare obbligatoriamente, quale data di apertura delle buste (udienza per l'esame delle offerte) il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte (art. 569, comma 3, cpc).

- VII) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura, a determinare il prezzo-base in misura

inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; (riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico);

-a fissare una nuova vendita senza incanto nel rispetto dei termini di cui all'art. 591 cpc e con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la data prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

-a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

-ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suestesa delega.

In caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo praticato; a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c., a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c.; ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

- VIII) in caso di aggiudicazione o di assegnazione, tempestivamente e, comunque, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, al deposito della bozza del decreto di trasferimento;

- IX) al conseguente deposito del progetto di distribuzione nel rispetto del termine sopra indicato per l'espletamento di tutte le attività delegate.

Il professionista delegato provvederà altresì sull'istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, terzo comma, cpc ed al compimento delle attività indicate nel comma 3 dell'art. 591 bis cpc, con le precisazioni che seguono.

DISPONE

che il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori

PRESCRIZIONI



- OPERAZIONI DI VENDITA -**ESAME DOCUMENTI**

verificarsi (mediante l'esame della documentazione in atti) se il bene appartiene al debitore esecutato (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano formalità pregiudizievoli. Qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o se comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 587 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione.

PUBBLICITÀ

effettui la pubblicità prevista dall'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mediante inserimento sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.lagonegro.giustizia.it, www.giustizia.basilicata.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 e su un quotidiano di informazione locale;

l'estratto da pubblicare sul quotidiano dovrà riportare i seguenti dati:

- numero di ruolo della procedura esecutiva;
- nome e il recapito telefonico del professionista delegato e numero del lotto;
- diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro);
- l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore esecutato, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse; tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), ubicazione (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano) e descrizione sommaria del bene (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani);
- stato di occupazione (libero, occupato dal debitore o da terzi, con titolo opponibile o non opponibile);
- notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità);
- prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto;
- termine e luogo di presentazione delle offerte;
- data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto;
- sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E GARA

specifici nell'avviso di vendita che



- la presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso il proprio studio professionale (o in altro luogo idoneo, comunque situato nel circondario di questo Tribunale). Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, dovrà essere garantito per almeno tre giorni lavorativi alla settimana sino alla scadenza del termine; all'avviso si applica l'art. 173 quater disp. att. cpc;

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avviso di vendita e, in ogni caso, a pena di inefficacia, nel termine fissato ex art. 569, comma 3, cpc sopra richiamato. Sulla busta il professionista delegato annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. L'offerta dovrà contenere:

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge; se è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso (procura o atto di nomina che giustifica i poteri);

- b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di _____ da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

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

- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta;

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

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

- all'offerta dovranno essere allegati: a) fotocopia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri); b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato alla procedura esecutiva numero, seguito dal numero della procedura, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituito in caso di mancata aggiudicazione;

- la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare, inserito nella busta contenente l'offerta, intestato alla procedura esecutiva e non potrà essere inferiore al decimo del prezzo offerto;



le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c. (se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta, se non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto).

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, conformemente alle previsioni di cui al novellato all'art. 572 c.p.c., si procederà con le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo il caso in cui non si dia luogo alla vendita in quanto si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 580 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte, il professionista delegato procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita nella percentuale massima del 3% del prezzo base.

Il professionista delegato pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo 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 per cui è presentata.

AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

Il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di centoventi dalla aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato).

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

Il prezzo di vendita deve essere versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione; il deposito delle spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato. Il professionista delegato è autorizzato sin d'ora a procedere all'apertura dei libretti di deposito.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare, nel medesimo termine di cui sopra, direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito (art. 11 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385);

Avvenuta l'aggiudicazione o disposta l'assegnazione il professionista delegato provvederà:

- a dare pronta comunicazione a questo giudice per l'eventuale emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. art. 560, comma 3, cpc, se non ancora adottato;
- al deposito, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, della bozza del decreto di trasferimento;
- a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione;
- al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione.

H.E.C.




TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella causa iscritta al n. **25/2008 R.G.E.**

Il Giudice Dott.ssa Giuliana Santa Trotta,
a scioglimento della riserva che precede;
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

visto l'art. 16, co.1-2 del d.l. n. 228/2021;
visto il D.lgs 149/22;
letto l'art 127 bis c.p.c.;
letti gli atti e le note;
considerato che il PD non ha dato seguito alla delega in atti;
preso atto della rinuncia parziale del creditore ai lotti nn. 3 e 4;
letti gli artt. 629 e 632 cpc,

PQM

DISPONE che il PD depositi entro 10 giorni una relazione dettagliata della procedura esecutiva dando atto dei motivi del mancato esperimento dei tentativi delegati;

ONERA in PD di esperire almeno un altro tentativo di vendita per i LOTTI NN. 1 e 2 all'ultimo prezzo base con un ribasso del 25%;

DICHIARA l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente ai lotti nn. 3 e 4;

ordina, al Conservatore dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di SALERNO di cancellare, con esonero da ogni responsabilità, [REDACTED]

Limitatamente ai seguenti beni:

- [REDACTED]

Rinvia al 08/07/2025.

DISPONE

che la trattazione del procedimento all'udienza già fissata **avvenga per iscritto**, secondo le modalità fissate dall'art. art. 127 ter c.p.c. (come introdotto dall'art. 3, comma 10, d.lgs. n. 149 del 2022) e pertanto

ASSEGNA

alle parti **termine perentorio fino al giorno stabilito per l'udienza** il deposito telematico di sintetiche note contenenti le sole istanze e conclusioni, in relazione agli adempimenti processuali previsti.;

INVITA

le parti a depositare telematicamente le proprie note scritte preferibilmente entro il termine di due giorni prima della scadenza fissata **nominando l'atto depositato "NOTE A TRATTAZIONE SCRITTA PER L'UDIENZA DEL [data udienza]";**

AVVISA

che, entro 5 gg dalla comunicazione del presente provvedimento:

- ciascuna delle parti può opporsi alla decisione di sostituzione della udienza;
- tutte le parti congiuntamente possono presentare istanza di trattazione orale;

AVVISA

- Che eventuali richieste di rinvio per tentativo di bonario componimento saranno accolte solo se presentata congiuntamente da tutte le parti;

AVVISA

- che se nessuna delle parti deposita le note nel termine perentorio assegnato, il giudice assegna un nuovo termine perentorio per il deposito delle note scritte;
- che se nessuna delle parti deposita le note nel nuovo termine, il giudice ordina che la causa sia cancellata dal ruolo e dichiara l'estinzione del processo.

MANDA

alla cancelleria per la comunicazione alle parti del presente provvedimento e per l'inserimento, nello storico del fascicolo informatico, dell'annotazione "TRATTAZIONE SCRITTA".

Lagonegro, 04/03/2025

IL GIUDICE

DOTT.SSA GIULIANA SANTA TROTTA

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt.1 lett. s, 21 e 24 d.lgs. 7-3-2005 n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35 comma 1 d.m. 21-2-2011 n. 44, come modificato dal d.m. 15-10-2012 n. 209.