

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. Esec. N. 3/2008

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il g.e., dott.ssa Paola Beatrice, a scioglimento della riserva formulata all'udienza del 3.11.2015, ritenuto opportuno ricorrere alla delega delle operazioni di vendita e di quelle successive ad un professionista a norma dell'art. 591 bis cpc;

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 del bene/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 rinnovazione delle operazioni di vendita della piena proprietà del seguente immobile pignorato:

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel comune di Montesano sulla Marcellana (Sa) alla località Tempa Lo Cerro riportato in catasto al foglio 24 p.lla 734 sub 5

valore a base d'asta € 74.722,00, con offerta minima pari al 75 % del prezzo base.

L'immobile in vendita è più dettagliatamente descritto nella relazione dell'esperto nominato, 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.

DELEGA

la dott.ssa Maristella Cosentino compimento delle operazioni di vendita e di quelle successive, nominandola, altresì, custode del bene pignorato;

FISSA

il termine di quindici 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 19.4.2017 per l'adozione dei provvedimenti opportuni.

DETERMINA

in favore del professionista delegato un acconto di euro 500,00, quale anticipo sul compenso 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 1.500,00, 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;
- 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. 490, 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, l'udienza prevista per gli incombenti 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 rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia come custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che come delegato, 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, anche con riferimento all'attività di custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente, 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 2 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 in Cancelleria 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

verifichi (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. 567 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 del custode giudiziario se nominato;
- 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

specifichi 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 minorenne, 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 Lagonegro 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 al professionista delegato 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. 588 cpc.

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 ai sensi dell'art. 588-589 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima risulta inferiore al prezzo posto alla base d'asta il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara non raggiunge il valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

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.

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. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385);

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

- a darne 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; analogo onere spetta al custode;
- al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione.

DISPONE

che la cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato e custode dott.ssa Maristella Cosentino.

Si comunichi alle parti.

13.11.2015

Il g.e.

