

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA
Ufficio Esecuzioni ImmobiliariASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il giudice dell'esecuzione, dr. ssa Anna Maria Diana,
a scioglimento della riserva di cui al verbale d'udienza del 13.4.2011;
letti gli atti della procedura esecutiva n. 6/2006 r.g.c.;
consultata la documentazione ipocatastale e la relazione dell'esperto arch Daniela Calvanese
depositata in data 25.2.2011;
ritenuto di potere condividere le conclusioni della relazione, sia quanto ad individuazione
del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito
dell'esplicita richiesta di vendita del creditore procedente o surrogante, *che così assume o-
gni responsabilità al riguardo;*
rilevato che ai sensi dell'art.559 4° comma, è necessario nominare un custode diverso dal
debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia pri-
va di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del
medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite in-
crementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valo-
ri di mercato;
ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571 e 576 c.p.c. ;
**Ritenuto, inoltre, di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle opera-
zioni ex art. 591 bis c.p.c.**
così provvede:

DISPONE

la vendita del compendio pignorato, quanto ai seguenti lotti:

**LOTTO UNICO: Fabbricato con corte sito in Petina (SA) località Sant'Antuono (o
San Giovanni) alla via Provinciale n. 47, su quattro livelli, adibito in parte alla lavora-
zione e conservazione di prodotti agricoli con laboratori ed uffici ed in parte ad abita-**

zione riportato in NCEU al foglio 16 p.la 455 sub 4, 5, 6, 10 e 11. L'immobile si trova in
prossimità del centro abitato. Vi sono opera abusive sanabili.

Prezzo base € 630.000,00 (seicentotrentamila,00)

meglio identificati nella relazione di stima, depositata in data 25.2.2011 a firma del perito
arch Daniela Calvanese

NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato,
l'avv. KATIA DI PALMA con studio in _____
cell. _____ fax _____

DISPONE che lo stesso compaia alla prima udienza utile per ricevere l'incarico, e comun-
que non oltre il giorno 18.5.2011;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi
degli artt. 589 e 590 c.p.c. l'avv. KATIA DI PALMA

Nato a _____ () il _____

con studio in _____

Telefono _____ Fax _____

e-mail _____

DETERMINA

in euro 2.000,00 l'anticipo sul compenso del delegato, da corrispondersi da parte
del creditore procedente, entro 30 giorni dalla data di comunicazione del presente
provvedimento, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30
giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di
rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; fin d'ora preveden-
dosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pa-
gamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di
quest'ultima;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dispone che, in caso di omesso versamento dell'anticipo, il professionista delegato informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, proseguendo, comunque, nell'espletamento delle operazioni delegategli;

FISSA TERMINE

di giorni 90 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 24 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice;

DISPONE

che il professionista delegato relazioni a questo giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;

che il professionista delegato nuovamente controlli la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza, sulla base della documentazione in atti; e provveda, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 e.p.e., ad informarne questo g.e.;

che il professionista delegato prenda a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c.,

che il professionista delegato provveda agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 e.p.c.;

che il professionista delegato stabilisca ed avvisi che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo (Tribunale di Sala Consilina- aula delle udienze collegiali civili), come autorizzato del g.e.;

che il professionista delegato fissi il termine di 90 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esami, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno succes-

sivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; con lo stesso atto, il professionista delegato fissi, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche la data per l'incanto;

che il professionista delegato dia atto ed avvisi che l'offerente deve presentare – nel luogo indicato per lo svolgimento della vendita – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia – l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del prezzo offerto, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta e ogni altro elemento utile alla valutazione di questa, comprese le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi), oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

che il professionista delegato dia atto ed avvisi che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, riproducendone le norme relative nel bando o avviso;

che il professionista delegato dia atto ed avvisi che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare ovvero di libretto di deposito postale o bancario intestato al medesimo professionista e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e che del pari va depositata, in uno all'offerta, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo proposto dall'offerente, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione;

che il professionista delegato avvisi che le spese del trasferimento cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui restano riservate le attività ed i costi per la cancellazione delle formalità;

che il professionista delegato dia atto ed avvisi che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

che il professionista delegato stabilisca che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;

che il professionista delegato apra le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

che il professionista delegato provveda alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;

che il professionista delegato stabilisca, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello di cui ai precedenti punti, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

che il professionista delegato dia atto ed avvisa che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo indicato per lo svolgimento della vendita entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo base d'asta suddetto, a mezzo di assegno circolare ovvero di libretto di deposito postale o bancario intestato al medesimo professionista e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione e che del pari va depositata, in un'altra busta, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo proposto dall'offerente, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione;

che il professionista delegato provveda alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

che, in ogni caso, il professionista delegato provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;

che, in ogni caso, il professionista delegato provveda alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

che, in ogni caso, il professionista delegato provveda alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al g.e.;

che, in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 e.p.c.;

che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo prezzo su di un libretto di deposito postale o bancario nominativo, intestato alla procedura e vinecolato all'ordine del giudice;

che il professionista delegato provveda alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse alle operazioni, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 60 gg. dalla data della vendita; il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceeso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 – co. 4 – D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;

che il professionista delegato provveda alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario;

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 la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garan-

zia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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.

Che, avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, eo. 2, e.p.c., il professionista delegato predisponga il decreto di trasferimento e trasmetta senza indugio - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 e.p.c. - al giudice dell'esecuzione il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale e comunque in corso di validità;

che il professionista delegato rediga l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173-*quater* di esse;

che il professionista delegato comunichi l'avviso di cui al capo precedente ai creditori ed ai debitori¹ almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

che il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifichi - tra l'altro - che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel Tribunale- aula dei collegi civili, su autorizzazione del g.e.;

che, nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifichi le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

FORMALITA' PUBBLICITARIE

Il Giudice dispone che venga data pubblicità sia della vendita senza incanto che della eventuale successiva vendita con incanto, con unica pubblicazione ed unico termine, nelle seguenti forme:

¹ Al domicilio eletto o alla residenza dichiarata ex art. 492, co. 2, nuovo testo, c.p.c., ovvero, in mancanza, in cancelleria.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto:

a cura del delegato, viene predisposto l'avviso di vendita, da pubblicare all'albo del Tribunale per tre giorni consecutivi;

a cura del custode, è data pubblicità²:

comunque, per una sola volta, della presente ordinanza – per riassunto ed escluse le note – su di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del creditore (da comunicarsi al custode, ove presente, entro 30 gg. da oggi: e provvedendo, in mancanza, a scegliere il quotidiano sulla base della maggior convenienza), da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

comunque, per una sola volta, della presente ordinanza – per riassunto ed escluse le note – e della relazione di stima dell'esperto sopra richiamata mediante pubblicità sul sito elettronico Internet individuato ai sensi dell'art. 173-ter disp. Att. Cod. proc. civ.³ e di cui è data notizia in cancelleria, almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione*

² Il testo vigente della norma di riferimento per la pubblicità (art. 490 c.p.c.) è il seguente:

Articolo 490 (Pubblicità degli avvisi).

Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere affisso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo.

In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto⁽¹⁾.

Il giudice dispone inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali e, quando occorre, che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. La divulgazione degli avvisi con altri mezzi diversi dai quotidiani di informazione deve intendersi complementare e non alternativa⁽²⁾. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata⁽³⁾. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore⁽⁴⁾.

(1) Il secondo comma è stato così sostituito dall'articolo 2, co. 3, lett. e), n. 4.1., del D.L. 14.3.05 n. 35, conv. con mod. in L. 14.5.05 n. 80; la formulazione originaria prevedeva la pubblicazione sul F.A.L., ma questo era stato soppresso dall'articolo 31 L. 24.11.00 n. 340, il cui co. 4 prevedeva la necessità di un regolamento per l'individuazione dei mezzi di pubblicità sostitutivi, da emanarsi entro i 120 gg. dall'entrata in vigore della Legge (e cioè entro l'8.3.01): ma detto regolamento non è stato mai emanato.

(2) Il terzo comma è stato così sostituito dall'articolo 52, co. 76, della L. 28.12.01 n. 448.

(3) Periodo introdotto dall'articolo 80, co. 46, della L. 27.12.02 n. 289.

(4) Parole aggiunte dall'articolo 174, co. 9, D.Lgs. 20.6.03 n. 196.

delle offerte o della data dell'incanto, o in mancanza a scelta del creditore che lo stesso dovrà indicare alla Cancelleria;

- a cura del custode, è effettuata la **pubblicità muraria**, da effettuarsi nei Comuni di Sala Consilina e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

ALTRI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI*

☒ **Affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile, nonché presso il Comune di Sala Consilina e presso i seguenti Comuni limitrofi _____;**

☒ **Invio di n. 200 missive (postaltarget); con l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita**

☒ **Pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Fieracittà, Bric a Brac, Quattromura), e/o freepress;**

*I suddetti adempimenti se barrati divengono obbligatori e la loro mancanza potrà comportare il differimento della vendita; se non barrati essi sono consentiti come forma di pubblicità commerciale in facoltativa aggiunta a quella obbligatoria.

ULTERIORI INDICAZIONI IN TEMA DI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il testo della inserzione sul quotidiano e 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 e l'ora della vendita senza incanto e della vendita con incanto, il numero della procedura e l'indicazione del giudice, lo stato dell'immobile (libero, occupato da terzi – con o senza titolo – o dal debitore), il nome e il recapito telefonico del custode. **Andranno omessi i confini del bene nonché il nome del debitore.**

Il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè immediatamente dopo l'incanto non tenuto – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore;

in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante; e tutto

³ Articolo aggiunto dall'articolo 2, co. 3-ter, lett. d), del D.L. 14.3.05 n. 35, conv. con mod. in L. 14.5.05 n. 80.

ciò a meno che la richiesta di rinvio provenga in modo espresso da tutti i creditori, da tutti i debitori e da tutti gli offerenti che al momento abbiano prestato cauzione.

dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia degli atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata o al ritiro del fascicolo, previa autorizzazione;

Il G.E. dispone che il creditore procedente notifichi la presente ordinanza almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DETERMINA

in euro 1.000,00 l'acconto sul compenso del custode, da corrispondersi da parte del creditore procedente, entro 30 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento, quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro 30 giorni da oggi e salvi ulteriori acconti, a richiesta del custode giudiziario, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti.

Si comunichi alle parti, al professionista delegato nonché custode giudiziario avv. Katia Di Palma.

Sala Consilina, 26.4.2011

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Anna Maria Palma



Depositato in Cancelleria
28 APR. 2011
oggi

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE
Dott. Antonio Ferro

28.04.2011

ppv e
Penna
e
Atto

ASTE
GIUDIZIARIE.it