



TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Civile
Ufficio del giudice dell'esecuzione

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

letti gli atti sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 29\2\2008;

Riscontrata, pertanto, la regolarità del titolo esecutivo, del preceppo e del pignoramento, riscontrato che sono stati eseguiti gli incombenti di legge e che sono stati rispettati i termini; rilevato che risultano depositati in atti i documenti tutti richiesti dall'art. 567 cpc; visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

la vendita all'incanto di tutti i beni pignorati con atto notificato in data 4\12\95 e trascritto in data 21\12\95 formalità nn 15896\13920, meglio descritti nell'atto di pignoramento e nella perizia di stima depositata in atti.,

Valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e considerato che risulta pendente sul ruolo un elevato numero di procedimenti tale da impedirne la sollecita definizione con vendita, con o senza incanto, effettuata dinanzi al Giudice; sentite le parti e letto l'art. 591 bis cpc;

DELEGA

per le operazioni di vendita il notaio, dott. Cescon V.,

al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate;

1. rilevato, quanto alla custodia del compendio pignorato, che non appare opportuna la sostituzione dei debitori che occupano i beni pignorati, dino alla vendita definitiva;
2. il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato alla data del 30 - 6 - 2010¹; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;
3. il professionista delegato relaziona a questo giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;
4. prima di ogni altra cosa, il professionista delegato nuovamente controlla 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 provvede, 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 c.p.c., ad informarne questo g.e.;
5. il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto;
6. il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;
7. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento

¹ Ordinariamente, diciotto mesi (da maggiorarsi delle sospensioni feriali), salve richieste di proroga da presentare prima della scadenza.

- dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del g.e.;
8. il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse; con lo stesso atto, il professionista delegato fissa, per il caso in cui non abbia per qualsiasi motivo luogo la vendita senza incanto, anche la data per l'incanto;
 9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 legge n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
 10. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui al capo 7 – 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, a 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;
 11. il professionista delegato dà atto ed avvisa 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;
 12. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
 13. il professionista delegato avvisa 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;
 14. il professionista delegato dà atto ed avvisa 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;
 15. il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
 16. in alternativa alle modalità di cui sopra, si dispone che la presentazione delle offerte di acquisto NON POSSA avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico o deposito su conto bancario o postale intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi presso un istituto bancario, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso articolo 571; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; fin d'ora si prevede che, quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni;
 17. il professionista delegato apre 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;
 18. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;

19. il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello di cui alla relazione di stima, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
20. il professionista delegato dà 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 al capo 7 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 sudetto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato;
21. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
22. in ogni caso, il professionista delegato provvede 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.;
23. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
24. in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al g.e.;
25. 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 c.p.c.;
26. 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 vincolato all'ordine del giudice, presso una banca a scelta del delegato;
27. il professionista delegato provvede 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 all'incanto, 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.;
28. 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 acceso; 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 azionario, 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;
29. il professionista delegato provvede 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; e dato atto che il solo Notaio delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
30. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, co. 2, c.p.c., il professionista delegato predisponde il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.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;
31. il professionista delegato redige 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;
 32. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;
 33. il professionista delegato, nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – 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 luogo di cui al capo 7 di questo provvedimento;
 34. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
 35. *nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabili da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI – ma come adottato con nota ABI Prot, LG/003250 del 19.6.03 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano – per la concessione di mutui agli aggiudicatari;*
 36. *nel medesimo avviso, il professionista delegato avverte della possibilità di conseguire, presso il suo studio o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Potenza;*
 37. *nel medesimo avviso, il professionista invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito ABI;*
 38. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che l'avviso di cui ai capi 31 e seguenti del presente provvedimento sia pubblicato di ufficio, dal professionista delegato, all'albo dell'Ufficio;
 39. ad effettuare la pubblicità dell'avviso di vendita mediante pubblicazione per estratto in un termine non superiore a **120 giorni** e non inferiore a **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto sul quotidiano *La Nuova Basilicata* ovvero sul quotidiano *la Gazzetta del Mezzogiorno* – *Gazzetta della Basilicata* – ovvero su *Il Quotidiano*. L'avviso conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 1) Comune ove è situato l'immobile 2) Quartiere, frazione, località, ecc. 3) Via, piazza, ecc. 4) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) 5) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) 6) Eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) 7) Condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi) 8) Altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.) 9) Ammontare del prezzo base e delle offerte i aumento 10) Data, ora e luogo dell'incanto 11) Numero R.G.E. della procedura 12) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione o del Notaio Delegato 13) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni (Cancelleria del Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari Via Nazario Sauro piano quarto; sito internet <www.tribunalepotenza.astegiudiziarie.it> custode giudiziario);
 40. a pubblicare copia dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del CTU con i relativi allegati (se su supporto informatico) almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto sul sito <www.tribunalepotenza.astegiudiziarie.it>, (copia della documentazione verrà inviata ad uno dei seguenti recapiti: FAX 0568\219164; E-MAIL: <pubblicazione@astegiudiziarie.it>; POSTA: Aste Giudiziarie In linea srl, piazza Attias n. 13, 57125 Livorno);
 41. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. fin d'ora autorizza il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare pubblicità dell'avviso di cui ai capi 31 e seguenti del presente provvedimento, a sua cura ed ove lo ritenga opportuno, a sue spese con pubblicità muraria, da effettuarsi nei Comuni di Potenza e di ubicazione degli

- immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
42. inoltre, il g.e. autorizza ciascuno dei creditori muniti di titolo esecutivo, a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 cod. civ., all'ulteriore forma di pubblicità da lui richiesta ed espressamente richiamata più sopra, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;
43. il g.e. stabilisce fin d'ora che la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sia acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato;
44. il g.e. dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle pubblicità ulteriori di cui sub 41-42;
45. il g.e. dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
46. una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, è data facoltà a ciascuno dei creditori, a tal fine avvisati dal professionista delegato, di proporre un progetto di distribuzione concordato ed al precedente o surrogante di chiedere la revoca della delega; ove peraltro simili evenienze non abbiano luogo entro i sessanta giorni dalla comunicazione operata dal professionista delegato, quest'ultimo procede alla formazione del progetto di distribuzione;
47. a tal fine, avvenuto il versamento del prezzo e decorso il termine dilatorio indicato al punto precedente, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione e comunque secondo quanto indicato nell'allegato al presente verbale, il progetto;
48. il professionista delegato deposita il progetto presso il suo studio e dà notizia ai creditori ed ai debitori di tale deposito, invitandoli a prenderne visione e a formulare per iscritto, con atto da depositare presso di lui, eventuali contestazioni entro 30 giorni dalla comunicazione;
49. il professionista delegato, in mancanza di contestazioni, ne dà atto e procede alla distribuzione delle quote previste nel progetto di distribuzione, per poi rimettere gli atti al giudice per la declaratoria di estinzione;
50. il professionista delegato, in presenza di contestazioni, rimette gli atti al giudice, in uno al libretto a titolo di prezzo di vendita;
51. 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 a quella stessa udienza – l'articolo 591 c.p.c. civ., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;
52. 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.

Il giudice dell'esecuzione, infine,

53. determina, ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministro della Giustizia 25.5.99 n. 313, nella parte in cui possa trovare applicazione in attesa dell'emanazione del successivo Decreto previsto dalla vigente normativa, l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 2.000,00 (duemila/00) quale acconto anche sulle spese di pubblicità, da versarsi da parte del creditore precedente 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 prevedendosi che il professionista delegato stesso emetta, prima del materiale ed effettivo pagamento, non già una fattura o parcella, ma soltanto un preavviso (o "pro-forma") di quest'ultima;
54. dispone che del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato informi il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;

55. dispone che, in caso di omesso versamento dell'anticipo e di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia, il professionista delegato si intenda obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli;
56. dispone che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarne copia per restituire entro i successivi 30 gg. l'originale in cancelleria;
57. dispone che, nel frattempo, qui si trattenga in copia soltanto la nota di trascrizione, l'elenco degli interventi e l'originale della comunicazione di cui al successivo capo 59, in uno ad elenco degli indirizzi delle parti;
58. dispone che il professionista delegato comunichi ai creditori date e luoghi delle vendite, nonché gli orari – in ragione di almeno tre ore per due volte la settimana, comunque previo avviso – ed il luogo in cui saranno consultabili: per loro, l'intero fascicolo; a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;
59. **manda la cancelleria per la comunicazione, al professionista delegato, della presente ordinanza di delega, anche solo per estratto ed alle parti.**

Potenza, 29/2/2008

Il Giudice dell'esecuzione
- dr. Marina Mainenti -

