

Mod.  
0113

## TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

Fissazione  
vendita  
delegata a  
professionista

Ufficio esecuzioni Immobiliari  
Procedura esecutiva contro

N° rge
25/08
Cron.

Il Giudice dell'esecuzione

A scioglimento della riserva che precede, esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto e vista la richiesta di fissazione della vendita del compendio;

ritenuto, quanto ai beni del compendio pignorato, compiutamente descritti nella **relazione depositata in data 3.10.2012** di potere condividere le conclusioni del C.T.U. 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 ogni responsabilità al riguardo;**

valutato che pertanto il prezzo da porre a base della vendita si adegua a quanto indicato nell'allegato dello stimatore;

ritenuto, quanto alla delega a professionista, che bisogna considerare le caratteristiche del compendio, tra cui l'entità e la natura del diritto reale oggetto di pignoramento ed il valore dei beni in rapporto ai costi di un'eventuale delega<sup>1</sup>;

visto che, sul punto, le parti, sentite, in particolare, il creditore procedente ha instato per la delega a professionista;

letto l'art. 591 bis c.p.c., nomina il **dott. Giampiero Vecchio**, delegandolo al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specificate:

1\_ il termine finale per l'espletamento delle attività delegate è qui fissato alla data del **30 novembre 2014**; pertanto, il professionista delegato inizia le operazioni relative alla delega immediatamente;

2\_ il professionista delegato relaziona a questo giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;

3\_ 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.;

<sup>1</sup> È il giudice che sceglie il professionista ed il prezzo di base comune per valutare i beni in questione tra quelli di valore complessivo maggiore e minore, al fine di scegliere il più opportuno, tenuto conto dei costi di gestione e dei rischi.

4\_ 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, se del caso come integrata all'odierna udienza<sup>2</sup>;

5\_ il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;

6\_ 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 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.;

7\_ il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a trenta giorni e non superiori a novanta giorni da oggi – 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;

8\_ il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerente deve presentare – nel luogo di cui al capo 6 – 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;

9. 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;

10. 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;

11. 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

2. In ogni caso il professionista segnalerà al g.e. l'opportunità di rivedere la suddivisione in lotti qualora non sia rispettato il vincolo di massima fra più cespiti.

pag. 3 di 5

12. 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;

13. 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;

14. 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;

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

16. il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all'incanto, quello di cui ai precedenti capi 24 oppure 25, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

17. 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 6 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 non trasferibile intestato al professionista delegato;

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

19. 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.;

20. 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.;

21. 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.;

22. 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

Dopo l'entrata definitiva in vigore dell'art. 508 c.p.c., all'atto dell'aggiudicazione, il professionista delegato deposita la 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;

24. 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 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.;

25. 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 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;

26. 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;

27. 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 predispone 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 e comunque in corso di validità;

28. 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;

29. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori ed ai debitori<sup>3</sup> almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

30. 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 36 di questo provvedimento;

31. 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;

32. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che il professionista delegato pubblichi l'avviso di cui ai capi 59 e seguenti del presente provvedimento all'albo del Tribunale di Sala Consilina;

33. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che, a cura del professionista, dell'avviso e della relazione dell'esperto sia data pubblicità<sup>4</sup> mediante pubblicazione sul sito elettronico Internet individuato ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. cod. proc. civ.<sup>5</sup> e comunque sul sito a scelta del professionista, almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*;

34. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. dispone fin d'ora che a cura del professionista, dell'avviso sia data pubblicità mediante

<sup>3</sup> Al domicilio eletto o alla residenza dichiarata ex art. 492, co. 2, nuovo testo, c.p.c., ovvero, in mancanza, in cancelleria.

<sup>4</sup> 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<sup>(1)</sup>.

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<sup>(2)</sup>. 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<sup>(3)</sup>. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore<sup>(4)</sup>.

(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): regolamento 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. 198.

<sup>5</sup> 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.

pubblicazione, da effettuarsi almeno *quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*, su di un **quotidiano di informazione** almeno a diffusione locale, a scelta del professionista delegato ove sia mancata, all'odierna udienza, l'indicazione da parte del precedente;

35. 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 che precedono del presente provvedimento, a sua cura ed ove lo ritenga opportuno, a sue spese con 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;

36. 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;

37. il g.e. stabilisce fin d'ora che la prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sia acclusa al fascicolo dal professionista delegato prima della vendita;

38. il g.e. dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle pubblicità ulteriori di cui sub 69 e 70;

39. 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.;

40. una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, il professionista delegato avvisa i creditori e i debitori:

- che è in loro facoltà sottoporli, entro i trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, un progetto di distribuzione concordato e chiedere, in tal caso e contestualmente, la revoca della delega;

- che, in mancanza di un progetto di distribuzione concordato, i creditori hanno l'onere di fargli pervenire, entro lo stesso termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute;

41. al fine della predisposizione del progetto di distribuzione, il professionista delegato, nei 30 giorni successivi alla scadenza del termine indicato al secondo alinea del punto precedente, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione e comunque secondo quanto indicato nell'allegato al presente verbale, il progetto stesso;

42. 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 firmare per iscritto, con atto da depositare presso di lui, eventuali contestazioni entro 15 giorni dalla comunicazione;

43 il professionista delegato, in mancanza di contestazioni e previa verifica della ritualità e completezza delle comunicazioni a tutti i creditori ed ai debitori, ne dà atto e procede, conseguito dal g.e. un unitario mandato a suo favore, alla distribuzione delle quote previste nel progetto di distribuzione, per poi rimettere gli atti al giudice, in uno alla richiesta di liquidazione delle sue competenze, per i conseguenti provvedimenti;

44. il professionista delegato, in presenza di contestazioni, rimette gli atti al giudice, in uno al libretto a titolo di prezzo di vendita ed alla richiesta di liquidazione delle sue competenze;

45. 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;

46. 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 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.

Il giudice dell'esecuzione, infine,

47 determina, ex 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 € 2000,00 (duemila/00) quale acconto, 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 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;

48. dispone che, in caso di omesso versamento dell'anticipo, il professionista delegato si intende comunque obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli;

49. 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;

50. **manda la cancelleria per la comunicazione alle parti e al professionista delegato, della presente ordinanza di delega.**

Sa a Cors'ina li 7.11.2012

Il Giudice dell'esecuzione  
*Antonio Ansalone*