TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI 7 dicembre 2018

R.G. Esecuzioni Immobiliari 29/2005

Il g.e. dr. Vincenzo D'Amelio a scioglimento della riserva assunta in data 1° febbraio

Letti gli atti della procedura di cui in epigrafe;

Consultata la documentazione ipocatastale e la relazione a firma dell'esperto stimatore nominato arch. Caldarone Daniele depositata in data 1° febbraio 2007

Ritenuto di poter condividere le conclusioni della relazione, sia quanto a individuazione del compendio, sia quanto a stima del valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta di vendita del creditore procedente o surrogante, che così assume ogni responsabilità al riguardo;

Rilevato che è già stato nominato custode avv. Giuseppina Menafra in data 22 febbraio 2016

Considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

Ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

Ritenuto inoltre, di disporre la vendita degli immobili pignorati, come identificati nella relazione di stima dell'esperto, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c. a favore di un professionista delegato iscritto all'albo di cui all'art. 179 ter disp.att.cpc;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione, ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. avv. Giuseppina Menafra con studio in Sala Consilina (SA)

tel.______________ email______________ pec______________

DISPONE

che la vendita del compendio oggetto del pignoramento, meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegata, depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, avvenga al prezzo base ivi determinato; al prezzo dell'ultima vendita, senza ulteriori ribassi, includendo il lotto n. 7

che il nominato professionista delegato, si attenga, nel compimento delle delegate operazioni di vendita, alle modalità di seguito riportate:

che provveda, entro 5 gg dal ricevimento della presente ordinanza, ad accettare l'incarico conferito, ed in caso di mancata accettazione ad indicare i motivi, inviandone comunicazione telematica;

che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo), corrisponda, in favore del professionista delegato, entro il termine di venti giorni dalla richiesta, un fondo spese di euro 2.500,00 (da imputarsi per euro 500,00 ad anticipo sul compenso ed € 2.000,00 per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato) - salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite. In caso di mancato versamento dell'acconto nel termine indicato, il professionista dovrà, senza indugio, riferire la circostanza al giudice dell'esecuzione; qualora vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato provvederà a chiedere il versamento del fondo spese a questi ultimi. Il delegato è comunque auto autorizzato a delegare ex art. 1268 c.c. il creditore procedente per il pagamento delle spese ed a richiedere al soggetto incaricato della pubblicità commerciale di emettere la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti del creditore.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FISSA

il termine di 24 mesi per l'espletamento delle operazioni di vendita e per le successive attività delegate e fissa sin d'ora, l'udienza di comparizione delle parti, del delegato e del custode per il giorno 10 ottobre 22 per l'adozione dei provvedimenti opportuni.

MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex artt. 589,590 e 591bis cpc

Il professionista delegato procede al compimento di tutte le attività previste dagli artt. 589, 590 e 591 bis c.p.c., provvedendo (entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita.

1. Verifiche preliminari.

Assunto l'incarico, verifichi la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; controlli (mediante l'esame della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva depositata dal precedente) se i beni pignorati appartengono al debitore e se vi sono formalità pregiudizievoli; acquisisca (qualora non in atti) il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

Ove i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi (in virtù di atti opponibili ai creditori), o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, o risultino creditori iscritti già non più stato notificato l'avviso ex. art.498 c.p.c., o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art.567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

2. Avviso di vendita.

Il delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita senza incanto applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 quater di esse.

Le vendite senza incanto non devono essere fissate nel periodo compreso tra il primo agosto e il quindici settembre.

Al fine della predisposizione dell'avviso di vendita, rilevato che l'adozione delle modalità telematiche di cui all'u.c. art. 569 c.p.c. come novellato dalla l. n. 119/2016 di conversione del d.l. n. 59/2016 risulterebbe pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura, il delegato:

a) Indichi natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali;

b) Determini il prezzo base dei cespiti staggiti; avvalendosi della relazione peritale dell'esperto, delle osservazioni dei creditori e del debitore esecutato già in atti e provveda all'eventuale formazione dei lotti, sulla scorta delle emergenze evincibili dall'elaborato dell'esperto e nel rispetto degli eventuali vincoli pertinenziali o di asservimento tra più cespiti; qualora emerga la necessità di chiarimenti o approfondimenti segnali la circostanza prontamente al giudice, all'esperto e alle parti, specifichi che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, indicando le cifre corrispondenti esatte risultanti dall'applicazione della percentuale anzidetta;

c) Fissi il termine, non superiore a novanta (90) giorni, decorrente dalla data di versamento del fondo spese, entro il quale possono essere presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed indichi il luogo, la data (coincidente al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte) e l'ora per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art.. 573 c.p.c.. Determini le modalità di presentazione dell'offerta e della cauzione e l'ammontare della stessa come di seguito indicato;

d) Stabilisca ed incarichi che la presentazione delle offerte di acquisto, l'esame delle stesse e la gara tra gli offerenti avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale ovvero nel diverso luogo da questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, previamente indicato ed autorizzato dal g.e.;

e) Indichi che l'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta;

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

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente. Del pari va depositata, in caso di aggiudicazione, una somma in ragione del 15% del prezzo proposto dall'offerente a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

La cauzione come sopra determinata dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del GF e dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

f) L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista o di un suo collaboratore addetto al servizio, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

g) Avvisi che saranno dichiarate inefficaci,

- le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso;

- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate;

h) Avvisi che qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c...

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; * € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;

*€ 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; * € 1.500,00 per immobili stimati d. € 52.000,0 I a € 100.000,00; * € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,0 I a € 150.000,00; * € 2.500,00 per immobili stimati da € 150.000 * € 200.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 300.000,00; * € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Al fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

l)Avvisi che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto;

L'avviso di vendita dovrà comunque contenere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l) l'indicazione della situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi (nell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 173 quater disp.att. c.p.c. dovrà essere indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T. U. di cui al D.P.R. n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T. U. e di cui all'art. 40 della L. n. 47 del 28.2.1985 e succ. modif.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 co. 2, della citata legge n. 47 del 28.2.1985, ne va resa menzione nell'avviso di vendita con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. n. 47 del 28.2.1985).

m) il sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore.

n) la precisazione 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 eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norma concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

o) l'avviso che nel caso in cui non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. o se la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione si procederà ad una nuova vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto (solo nel caso in cui la vendita non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).

p) la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.);

q) Comunichi l'avviso di vendita ai creditori ed ai debitori almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

3. Adempimenti Pubblicitari.

Dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione nel portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.;

- inserzione, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto,sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.basilicata.it;www.tribunale.lagonegro.giustizia.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.

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

Ulteriori indicazioni in tema di adempimenti pubblicitari.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, saranno curati dal delegato. Il testo della inserzione 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, il luogo e l'ora della vendita, il termine ed il luogo di presentazione delle offerte per la vendita; il numero della procedura e l'indicazione del giudice, il nome del professionista delegato alla vendita; lo stato dell'immobile (libero, occupato da terzi - con o senza titolo -o del debitore), il nome e il recapito telefonico del custode (l'indicazione del sito internet ove sono pubblicati l'ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima). Andrà omesso il nome del debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di centoventi (120) giorni senza alcuna sospensione feriale dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicazione nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41D.Lgs. 1 settembre 1993 n.385), nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art.161, comma sesto, del citato D.Lgs. 385/1993), versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento

diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come oltre meglio schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

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);

5. Assegnazione e l'esito negativo della vendita. Ulteriori esperimenti di vendita.

Ove un creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita, abbia presentato istanza di assegnazione conforme alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c. - per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte, o in caso di offerte inferiori al prezzo base nei limiti di almeno il 75% - il delegato è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma primo, c.p.c.

In particolare, in caso di diserzione della vendita o di mancata assegnazione, il delegato ha facoltà: di fissare, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. un nuovo esperimento, nel caso in cui non ritenga di modificare le condizioni di vendita e/o ridurre fino ad un quarto il prezzo base ovvero di provvedere - senza necessità di autorizzazione del G.E. - al nuovo esperimento di vendita, con ribasso fino ad un quarto del prezzo base rispetto al precedente e con le modalità anzidette. In definitiva, nel caso di infruttuoso esito dell'esperimento di vendita, il professionista delegato può, senza necessità di ulteriore autorizzazione, procedere ad effettuare tre vendite nei modi di legge, con due ribassi del prezzo base, richiedendo invece previa autorizzazione al G.E. soltanto per l'eventuale quarto tentativo di vendita.

6. Termine per il compimento delle operazioni delegate.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo 8 mesi dall'accettazione dell'incarico per procedere alle operazioni di vendita e, in prodigno, quello di 90 giorni per ciascuno dei successivi esperimenti di vendita.

La delega ha una durata complessiva di 24 mesi.

In caso di mancata vendita il professionista delegato provveda a rimettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il mancato rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza (salvo per quelli dichiarati perentori dalla legge) non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la eventuale sostituzione del delegato.

7. Informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'avviso di vendita. Spese a carico dell'aggiudicatario.

Le spese (processuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art.560, quarto comma, c.p.c.). Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

8. Deposito delle somme.

Il professionista delegato curi il deposito del prezzo di vendita versato immediatamente - comunque non oltre quindici giorni - su un libretto di deposito postale o bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione; il deposito delle spese di vendita avverrà invece su libretto bancario vincolato all'ordine dello stesso professionista.

9. Comunicazioni del professionista.

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso): della pubblicazione dell'avviso di vendita.; dell'aggiudicazione divenuta definitiva; dell'eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario (ai fini dell'emissione dei provvedimenti di cui all'art.574, comma terzo), della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art.584 ultimo comma c.p.c.); della mancanza di offerte all'incanto e di domande di assegnazione (artt.590-591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria; dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita ex art. 161 bis disp. att. c.p.c..

In ogni caso, il professionista delegato sottoponga all'attenzione del G.E. relazione riassuntiva sulle attività svolte nell'espletamento dell'incarico, periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi.

10. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Avvenuto il versamento del saldo prezzo (che verrà attestato da apposito certificato di pagamento) il professionista previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale, predisponga la bozza del decreto di trasferimento.

Nel trasmettere al G.E. la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 c.p.c, "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, il professionista delegato alleghi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (ovvero avviso di vendita notificato, pubblicità su Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, libretto bancario), e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale e comunque in corso di validità, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, inserisca nel testo del decreto i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di vendita, in caso di variazioni successive, l'attestazione di prestazione energetica, le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica), l'analitica indicazione delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.).

11. Altri adempimenti successivi alla vendita.

Il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori indicazioni relative agli adempimenti successivi alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita:

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
- Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o a mani proprie, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari e comunicherà l'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento al professionista incaricato della predisposizione del progetto di distribuzione delle somme ricavate(se diverso dallo stesso delegato).
- Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il modo F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del modo F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.
- Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria di Potenza/Salerno della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie, ivi 'compreso il versamento per la cancellazione dei gravami.
- Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Il professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti conseguenziali.

FISSA

Il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti (da eseguirsi presso la sede legale o in mancanza presso il domicilio eletto nella nota di iscrizione ipotecaria).

DELEGA

per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo professionista delegato e dispone che lo stesso si attenga nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti prescrizioni:

Entro trenta (30) giorni dal versamento del prezzo, il professionista delegato:

- inviti, per iscritto, i creditori a trasmettere, nel termine di trenta (30) giorni dalla comunicazione, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi), allegando, nell'ipotesi in cui il titolo azionato sia costituito da contratto di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute (distinguendovi quote/capitale da quote/interessi), i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (art.2855, secondo comma, c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

grado chirografario, nonché la nota di iscrizione ipotecaria (ave non sia già in atti) e quella concernente eventuali annotazioni di trasmissione del vincolo-ex art. 2843 c.c., salvo quanto previsto dall'art.58, comma terzo, D.Lgs. 385/1 993 nel testo vigente e dall'art., comma primo, legge 30 aprile 1999 n.130,

inviti altresì 1) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. L'istanza dovrà essere sottoscritta personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato; 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi); inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

inviti, nel contempo, i creditori che intendano veder liquidate le spese giudiziali sostenute a presentare la relativa nota delle spese e delle competenze direttamente al delegato, il quale provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione gli importi richiesti dai procuratori delle parti (salva la verifica del giudice della congruità di tali spese) e ad allegare le notule al progetto, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione, prima del deposito del progetto di distribuzione, eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste, per le risoluzioni del caso;

qualora ravvisi il mancato deposito dei titoli in originale, ne dia comunicazione al difensore costituito del creditore, diffidandolo al deposito al più tardi all'udienza di discussione a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato (fermo restando che il progetto di distribuzione verrà redatto come se tali titoli fossero stati correttamente depositati, con l'annotazione dei creditori che non hanno provveduto al corretto deposito dei titoli);

sottoponga al G.E., per la preventiva liquidazione, nota delle spese e competenze per l'attività svolta quale professionista delegato per le operazioni di vendita nonché, eventualmente, per l'attività di custodia, onde inserire gli importi come liquidati nel progetto di distribuzione con collocazione privilegiata;

sottoponga inoltre al G.E. la nota delle spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

predisponga entro il termine di trenta giorni il progetto di distribuzione, con decorrenza dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per le dichiarazioni di credito (il mancato rispetto di questo termine non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la sostituzione del delegato);

in caso di inottemperanza da parte dei creditori all'invito del delegato, questi provveda comunque alla predisposizione del progetto sulla base degli atti già contenuti nel fascicolo (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante nell'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi che fossero stati richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo); in particolare, ove il creditore non trasmetta il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e non sia possibile determinare in altro modo l'importo della quota capitale e della quota per interessi, il delegato ponga il credito per intero (cioè anche per la quota capitale) in chirografo;

alleghi al progetto una fotocopia del libretto con l'aggiornamento degli interessi a data quanto più possibile prossima e tenga conto della somma effettivamente disponibile ai fini del riparto, provvedendo la distribuzione anche di quanto maturato (e di quanto maturerà fino al riparto) a titolo di interessi sul ricavato dalla vendita, indicando nominativamente a quali creditori tali importi vadano eventualmente distribuiti (secondo le normali regole di graduazione e sino a concorrenza del credito azionato) con la specificazione della percentuale rispetto al totale disponibile, ovvero se vadano restituiti al debitore;

qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Il Giudice dell'Esecuzione

Lagonegro 24 [illegible]

TRIBUNALE CIVILE e PENALE
DEPOSITATO OGGI
24 SET [illegible]
IL CANCELLIERE

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009