



TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDURA N. 87/2005 R. Es.
CRON. _____

UDIENZA DEL 19 giugno 2004

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge;
Ritenuto di disporre la vendita dei beni già stimati dall'esperto, con delega delle operazioni ex art.
591 bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato meglio identificato nella relazione di stima in atti

limitatamente ai beni in Darsi
F 12 immobili 28 e 29 (R-26 c.T.V.)

DELEGA

per le operazioni di vendita il Notaio / il Commercialista Dr. A. CASADIO

DETERMINA

in € 2.500,00 il fondo spese, comprensivo delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente / intervenuto BANCO DI SARDEGNA a titolo di anticipazioni, entro 60 giorni da oggi. Integrazioni del fondo spese dovranno essere autorizzate dal Giudice.

In caso di mancato pagamento del fondo spese il professionista delegato dovrà trasmettere il relativo fascicolo al Giudice dell'esecuzione il quale provvederà a sentire i creditori in merito all'interesse al prosieguo della procedura e in caso di persistente inattività il professionista delegato sarà comunque tenuto a proseguire nelle operazioni di vendita. Per le spese sostenute per gli adempimenti pubblicitari e per eventuali altri anticipi verrà emesso immediato decreto di liquidazione che costituisce titolo esecutivo;

FISSA TERMINE

di giorni 180 dalla comunicazione del presente provvedimento per la pubblicazione del primo avviso di vendita; dispone che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo Giudice; che in caso di vendita il delegato trasmetta il fascicolo entro 240 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione;

DISPONE

- che il delegato verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c.;
- che il delegato notifichi ai creditori e ai debitori - nel domicilio in cui è stato notificato l'atto di pignoramento o nell'eventuale domicilio eletto con apposito atto - la data e l'ora della vendita almeno 45 gg. prima;
- che il delegato provveda a fissare il termine per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- che il rilancio minimo sia fissato in una somma compresa tra il 2% ed il 10% del prezzo indicato in ordinanza;
- che le offerte siano depositate presso l'Ufficio Unico Notai, Stanza n.61, Il piano ala nuova ovvero presso l'Ufficio Commercialisti Delegati, Stanza n.25 piano terra ala vecchia;
- che l'esame delle offerte venga compiuto presso l'Ufficio Unico Notai, Stanza n.61 Il piano ala nuova ovvero presso l'Ufficio Commercialisti Delegati alle esecuzioni immobiliari, Stanza n.25, piano terra ala vecchia;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla presenza degli offerenti;
- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che successivamente alla aggiudicazione l'assegno intestato a Tribunale Ordinario di Cagliari, già versato a titolo di cauzione dall'aggiudicatario, dovrà essere immediatamente depositato in Cancelleria.
- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al Giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del Giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato, **quanto alla vendita senza incanto:**

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della proce-

dura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

- che il termine massimo di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 60 giorni dalla aggiudicazione per le vendite ordinarie e di 30 giorni per le vendite in materia di credito fondiario.

- **che l'offerta dovrà contenere:**

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 5) che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- 6) che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI." per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
- 7) che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata;
- 8) **saranno dichiarate inefficaci:** le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione; le offerte inferiori al valore dell'immobile come determinato dal delegato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite;
- 9) qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- 10) qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore procedente;
- 11) qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta;
- 12) che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione;
- 13) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già in-

- dicare; entro i 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 14) 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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;
 - 15) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura dell'aggiudicatario salvo non risulti nominato un custode giudiziario;
 - 16) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
 - 17) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

- **Quanto alla vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.,** con la precisazione che ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo, entro il termine di **trenta giorni** dall'aggiudicazione definitiva, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato anche l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. inserimento, su rete Internet sito www.astegjudiziarie.it almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
3. pubblicazione, per estratto sul quotidiano "L'Unione Sarda", da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte di Appello se previste.

Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e dati catastali del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i confini del bene.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

DELEGA

Il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- 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 fami-

- g. il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al Giudice dell'esecuzione.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica.

Cagliari,

Il Giudice dell'Esecuzione
Dot. Stefano Greco