

Nella procedura n. 103/2016 R.G.E.



TRIBUNALE DI CUNEO  
Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice

Letti gli atti dell'esecuzione immobiliare n.103 /2016 promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

nei confronti di

VISTA la relazione del CTU depositata in atti;

RILEVATO che non sono state depositate note alla predetta relazione;

SENTITI gli interessati all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita, nella quale il difensore del creditore ha insistito nella istanza di vendita;

Ritenuto che si è già provveduto alla nomina di custode

*Visto l'art 569 3° comma ultimo periodo cpc, come modificato dal d.l. 83/15 e successiva legge di conversione*

*Ritenuto che nel caso non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come determinato dall'esperto cioè se ritiene che vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.*

DISPONE

*la vendita senza incanto* dei beni immobili pignorati; lotti 1 e 2

*v° art 591 bis cpc*

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita *secondo le modalità indicate nel terzo comma del novellato art 569 cpc come richiamato dall'art. 591 bis c.p.c. il*

avv Lorenzo Braccini con studio in Fossano via Roma 151

VISTO l'art. 591 bis c.p.c.,

ASSEGNA

al delegato il termine di **24** mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per il compimento

delle operazioni delegate, avvertendo il delegato che rientra nei suoi doveri il rispetto dei termini assegnatigli, pena la revoca dell'incarico secondo la previsione e con le sanzioni di legge, salvi in ogni caso comprovati e giustificati motivi che potranno essere posti a fondamento di apposita istanza di proroga da depositare prima della scadenza dei termini assegnati;

#### DISPONE

che la pubblicità straordinaria di cui all'art. 490 II e III comma CPC sia eseguita almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte a mezzo della ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., incaricata da questo Tribunale, mediante pubblicità commerciale dell'avviso di vendita, uniformandosi ai criteri direttivi esposti nel provvedimento emesso dai Giudici delle Esecuzioni e Delegati ai Fallimenti in data 20.10.2014, con cui vengono definiti gli STANDARDS DELL'UFFICIO ESECUZIONI E FALLIMENTI, ed adottando, in relazione alla tipologia prescelta del bene, lo standard n. 1, 2, o 3.

Per i beni di particolare valore, il delegato potrà comunque concordare con la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. forme aggiuntive di pubblicità, anche a livello nazionale, rispetto a quelle già previste all'interno degli standard pubblicitari.

#### ORDINA

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale sopra disposta (pari all'importo precisato per lo standard prescelto dal delegato nell'avviso di vendita), NON OLTRE il termine di 15 giorni successivi alla data fissata per la vendita, mediante bonifico bancario in favore della ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul c/c 000000147C00 presso la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE AG. 2, VIALE DELLA LIBERTA', LIVORNO (LI) - Codice IBAN: IT 66 J 06160 13902 000000147C00, con causale "SPESE DI PUBBLICITA'" e specificazione del Numero del procedimento, dell'anno e delle generalità dell'esecutato.

Nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano rifissati nuovi esperimenti di vendita, la Società è autorizzata a NON procedere agli ulteriori adempimenti pubblicitari, laddove non sia stata saldata la fattura relativa agli adempimenti di pubblicità già svolti in precedenza relativamente alla procedura.

In caso di mancato pagamento delle spese di pubblicità, inoltre, il professionista delegato trasmetterà senza ritardo gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti.

#### DISPONE

che la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti si svolgano presso la sede dell'Ordine dei Commercialisti, sita in Cuneo, corso Nizza n. 36, oppure, a scelta del delegato, presso l'aula di pubblica udienza al piano I del Tribunale di Cuneo in piazza Galimberti o in altra aula disponibile, anche presso le articolazioni territoriali di Mondovì e Saluzzo, per la data indicata dal delegato. In tale seconda ipotesi, le buste dovranno essere depositate presso lo studio del delegato.

VISTO l'art. 591 bis, IX comma, c.p.c.

#### DISPONE

che il deposito delle somme da versarsi dall'aggiudicatario e delle altre somme pertinenti alla presente procedura avvenga su conto corrente bancario intestato alla procedura da aprirsi a cura del delegato presso la banca UNICREDIT S.P.A., sul quale il delegato viene sin d'ora autorizzato (anche in via telematica, previa sottoscrizione del contratto di adesione al servizio denominato "Banca Multicanale per azienda" attivabile presso detta banca) ad effettuare tutte le operazioni di versamento e prelievo inerenti alla procedura;

#### DISPONE

che il delegato determini il **prezzo base** del compendio pignorato a norma dell'art. 591 bis, 1° comma, n. 1), c.p.c., anche eventualmente decurtando del 5% il valore risultante dalla perizia estimativa, ove ritenuto opportuno, e quindi provveda a:

I) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla notifica dell'avviso di vendita per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei lotti pignorati, **offerte che ai sensi del novellato art.572 cpc non saranno efficaci se inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base come stabilito in ordinanza** ;

II) 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 **ai sensi dei novellati artt 572 e 573 cpc** ;

III) stabilire il modo e il termine di giorni 90 entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo e l'ammontare delle spese di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa e del 20% del prezzo di aggiudicazione in tutti gli altri casi (la differenza sarà restituita all'aggiudicatario dopo l'esaurimento delle operazioni relative al trasferimento della proprietà), da effettuarsi sul libretto bancario intestato alla procedura di cui sopra, indicando che la cauzione (pari al 10% del prezzo proposto per la vendita) sia versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

IV) fissare, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 90 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, entro 5 giorni dalla vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

V) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione e prezzo base dell'immobile, importo della cauzione, modalità di presentazione delle offerte sito Internet, nome e recapito del custode, modalità di versamento del prezzo) con indicazione delle date fissate per la vendita;

VI) effettuare la pubblicità, secondo quanto prima previsto, con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi estranei alla procedura;

VII) esaminare le offerte, secondo le indicazioni di cui alle istruzioni indicate in premessa,

redigendo il verbale delle relative operazioni, con indicazione di ogni eventuale contestazione o osservazione sollevata o svolta;

*VIII) decidere sulle domande di assegnazione, se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione con offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nella ordinanza di vendita come prezzo base, fissando congruo termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio e quindi pronunciare il decreto di trasferimento, come previsto dal novellato art 590 cpc*

IX) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

X) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del giudice corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

XI) entro 50 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del giudice eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c.

XII) eseguite le formalità di cui sopra, presentare il rendiconto delle proprie attività con la contestuale istanza di liquidazione del compenso, indicando le specifiche voci e gli eventuali acconti ricevuti, e tenuto conto anche della attività relativa alla predisposizione del progetto di distribuzione di cui al successivo punto XIV);

XIII) ottenuta la liquidazione del compenso e ottenuto il pagamento dello stesso, invitare i creditori, compreso IVG quale custode, entro i successivi 30 giorni, a depositare le note riepilogative dei loro crediti;

XIV) entro 20 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per la precisazione dei loro crediti, predisporre la bozza del progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e fissare la udienza avanti a sé per la discussione della stessa, previa comunicazione ai creditori; nel caso in cui non vengano sollevate contestazioni, trasmettere al giudice la bozza del progetto di riparto corredata delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori e del verbale di approvazione; nel caso in cui vengano sollevate contestazioni oppure osservazioni, verbalizzare le stesse con completezza e trasmettere la bozza del progetto di riparto, corredata delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori e del verbale di udienza ai fini di cui all'art. 512 cpc;

XV) dopo l'approvazione del progetto, il delegato provvederà all'immediato pagamento delle singole quote depositando, quindi, nella cancelleria del giudice copia delle quietanze e dell'attestazione della completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, comprensive degli interessi maturati, al netto delle spese di chiusura del conto.

Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di novanta giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

In mancanza di istanze di assegnazione, il Giudice dispone sin d'ora che il delegato proceda ad

ulteriori vendite con successive riduzioni fino a 1/4 del prezzo base originario, secondo le modalità di cui ai punti che precedono, nell'arco temporale dei 24 mesi stabiliti per il compimento delle operazioni delegate;

AVVERTE

il delegato che, in attesa di approvazione del decreto ministeriale di cui all'art. 179 bis disp. att. cpc, il compenso del delegato è liquidato ai sensi del Decreto 25 maggio 1999 n. 313 ("Regolamento recante norme per la determinazione dei compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto, in attuazione della legge 3 agosto 1998 n. 302");

AVVERTE

il delegato che abbia anticipato, o dovrà anticipare, spese inerenti la procedura, che potrà chiedere al Giudice la concessione di un fondo spese a carico del creditore procedente; in tal caso, il delegato provvederà all'apertura del conto corrente di cui sopra;

**AUTORIZZA fin da ora il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 ter, disp. att. c.p.c, per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni connesse.**

DISPONE che le spese di pubblicità siano anticipate direttamente dal creditore procedente mediante pagamento diretto alla ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., mandando il delegato a comunicare senza indugio al creditore procedente l'avviso di vendita ai fini di consentirgli l'adempimento di tale onere di pubblicità.

MANDA il delegato a comunicare al Custode dei beni pignorati, Istituto Vendite Giudiziarie, sia l'avviso di ogni singola vendita con congruo anticipo, sia l'esito (positivo o negativo) di ogni vendita disposta .

Segnala che i termini processuali relativi alle procedure esecutive sono sospesi per il periodo feriale previsto dalla legge.

**AVVISA il delegato e le parti che la presente ordinanza deve ritenersi integrata dalle istruzioni contenute nelle circolari del 20.10.2014 e del 27.10.15 con allegati/integrazioni, consultabili presso la cancelleria delle esecuzioni.**

MANDA alla cancelleria per la comunicazione al delegato via fax oppure via mail.

CUNEO 22.2.17/

Il Giudice  
Dr.ssa N.Fiorello