

TRIBUNALE DI MACERATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Ordinanza di delega ex art. 591 bis Cpc

N. 226/12 R.G.E.  
N. 2439 cron.  
N. 267 R.DEL.

Il Giudice dell'Esecuzione dott. REALE LUIGI ;

Letti gli atti del processo esecutivo promosso da:

UNIPOL BANCA SPA

contro

IL G.E.

A scioglimento della riserva che precede,  
Vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente,  
Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita mediante delega  
del compimento delle operazioni di vendita ad un professionista  
avente sede nel circondario,

Sentiti gli interessati che nulla hanno osservato in contrario,  
DELEGA

il dott BORRI LUCIA

per il compimento delle operazioni di vendita

.....  
.... COME DA VERBALE DEL 14-11-14.....  
.....

DISPONENDO CHE NELL'AVVISO DI VENDITA VENGANO RIPORTATE LE DIFFORMITA'  
DI CUI ALLE PAGG.  
DELLA RELAZIONE PERITALE

DISPONE

- che il professionista delegato potrà essere nominato custode dei beni pignorati solo su istanza di un creditore munito di titolo esecutivo e sentito il delegato stesso;
- che il delegato potrà essere autorizzato a procedere alla liberazione dei beni pignorati solo su istanza motivata di un creditore munito di titolo esecutivo, ovvero dell'aggiudicatario definitivo, sentito il delegato stesso;
- che il Delegato potrà consentire, a sua discrezione, l'accesso ai beni pignorati da parte di aspiranti compratori che ne abbiano fatto richiesta per iscritto solo se nominato custode, diversamente si limiterà a fornire il nominativo del custode;

DISPONE

che il Delegato provveda

- a) - Ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi del 3 comma dell'art 568, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.
- b) - A determinare il valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, 3 comma, sulla base della relazione dell'esperto di cui sopra,

- e di ogni altro utile elemento di valutazione.
- c) - Alla redazione dell'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art.569, comma 3 e 576 comma 1, con l'aggiunta della notizia che e' possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI;
- Nell'avviso dovra' altresì specificare che, ai sensi dell'art.41, comma 5, D.Lgs. n.385/93, l'aggiudicatario ha facolta' di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 gg.dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facolta' anzi detta, dovra', ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/93, entro il termine di gg. 30 dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85 % del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato, con le modalita' di cui alla lett. d) che segue;
  - parimenti l'aggiudicatario definitivo dovra' versare al notaio l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.
  - Il delegato provvedera' a richiedere sia la pubblicita' prescritta dall'art.490 co. 1 cpc sia la pubblicazione dell'avviso con le modalita' di seguito descritte:
    - 1) Manifesti da affiggersi a Macerata e nel comune dove si trova l'immobile -
    - 2) Pubblicazione su un quotidiano locale a maggiore diffusione che si indica tra i seguenti: IL RESTO DEL CARLINO -IL MESSAGGERO - IL CORRIERE ADRIATICO
    - 3) Pubblicazione sul sito Internet  
(www.tribunalemacerata.com)  
usufruendo dei servizi della soc. ASTALEGALE.NET spa con sede legale in Ponte Felcino (PG) Strada Tiberina Nord.
    - 4) SU RICHIESTA, A SPESE E CURA DI PARTE, ANCHE TRAMITE POSTATARGET
    - 5) Abilita i creditori interessati ad effettuare a propria cura e a proprie spese, forme di pubblicità ulteriori.
  - al fine del compimento delle operazioni connesse alle vendite il delegato richiederà al creditore procedente gli importi reputati necessari,
  - La pubblicita' tutta dovra' essere ultimata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto o per le offerte di acquisto ex art. 571 cpc (art.490 cpc)
  - Nell'avviso dovra' specificarsi che tutte le attivita' di cui agli artt.569 e seguenti, dovranno essere effettuate dal delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato, FATTA ECCEZIONE PER L'ESPERIMENTO DI VENDITA E PER LA COMPARIZIONE AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO EX ART. 572 CPC CHE DOVRANNO TENERSI PRESSO IL TRIBUNALE DI MACERATA, STANZA N. 510, ORDINARIAMENTE NELLA MATTINA DEL GIORNO MERCOLEDI, TRA LE ORE 9.00 E LE ORE 12.00 e che ogni ulteriore informazione potra' essere acquisita presso di lui.
  - L' avviso dovra' altresì contenere, oltre alla precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche le indicazioni di cui all'art.591 bis.
  - l'avviso dovra' infine contenere l'indicazione del deposito per le spese di vendita che l'aggiudicatario dovrà effettuare



contestualmente al saldo del prezzo, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;

- Nel caso in cui sull'immobile oggetto dell'asta gravino trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovrà farne menzione, anche solo generica, nell'avviso e nell'estratto relativo,

- ALLA COMUNICAZIONE DI COPIA DELL'AVVISO DI VENDITA A TUTTI I CREDITORI PIGNORANTI O INTERVENUTI ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'ESPERIMENTO O DELLO SCADERE DEL TERMINE PER LE OFFERTE DI ACQUISTO EX ART. 571 CPC;

- d) - Alla ricezione delle offerte di acquisto, delle domande di cauzioni di partecipazioni all'asta, delle cauzioni, dei depositi per le spese di vendita da versarsi unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione in mani al Delegato nella misura che quest'ultimo determinerà e che dovrà essere indicata nell'avviso di vendita;
- e) - alla comparizione delle parti, degli offerenti e dei creditori iscritti non intervenuti ex art. 572 cpc per deliberare sulle offerte di acquisto;  
- All'effettuazione dell'incanto, nel giorno nell'ora e nel luogo di cui all'avviso, con le modalità di cui all'art. 581, redigendone verbale ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 591 bis.
- f) - Ad effettuare, PRESSO IL TRIBUNALE E NELLO STESSO LUOGO DI CUI AL PUNTO c) CHE PRECEDE, LA GARA PREVISTA DALL'ART. 584 CPC DANDO GLI OPPORTUNI PROVVEDIMENTI, E COMUNICANDO LA CIRCOSTANZA ALL'AGGIUDICATARIO, ADEMPIENDO ALLA PUBBLICITÀ AI SENSI DELL'ART. 570 CPC E DEL PUNTO -C- CHE PRECEDE, DANDONE AVVISO AI CREDITORI TUTTI ALMENO 20 GIORNI PRIMA DELL'ESPERIMENTO;  
Le offerte dovranno essere corredate da una cauzione pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 cpc  
Alla gara potranno partecipare, anche soggetti che non abbiano preso parte all'incanto.
- g) - A ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui allo art. 583 cpc;
- h) - A versare E/O PRELEVARE l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione, su conto corrente o libretto di deposito nominativo, INTESTATO AL PROFESSIONISTA DELEGATO NELLA QUALIFICA con l'indicazione sussidiaria della procedura esecutiva, Presso la filiale di Macerata dell'Istituto di Credito appresso indicato  
*Alle Caution R. e R. Gorn*
- i) - A dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. Att. cpc.
- l) - A fissare nel caso di incanto deserto, IN TUTTO O IN PARTE una nuova vendita ai sensi dell'art. 591 cpc con le modalità che precedono, fissando, se richiesto dal creditore precedente, O DA ALTRO MUNITO DI TITOLO ESECUTIVO, un prezzo fino a un quarto inferiore rispetto a quello precedente. In ogni caso il Delegato dovrà dare comunicazione a questo Ufficio dell'esito di ogni incanto,
- m) - Ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, ai sensi dell'art. 508 cpc.
- n) - A limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, cpc nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508, il versamento del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli



- altri creditori che potranno risultare capienti.
- o) - A fissare il termine, sull'istanza di cui agli artt. 589 e 590 entro il quale l'assegnatario deve versare il prezzo e le spese, dandone comunicazione immediata agli altri creditori,
  - p) - A predisporre,effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e 590, comma 2, cpc, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo Giudice, unitamente al fascicolo; al decreto dovra' essere allegato il certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo (art. 591 bis co. 7 cpc) nel decreto dovra' essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell' immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale nonche' delle circostanze di cui all'art. 585 comma 3 relative ad eventuale finanziamento ipotecario,
  - q) -Ad eseguire la formalita' di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell' art. 12 del DL 59/78 e a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonche', su istanza dell'aggiudicatario all'espletamento delle formalita' di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento; ai sensi dell'art. 164 disp.Att. Cpc, provvedera' inoltre ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che a termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.
  - r) - Alla formazione del progetto di distribuzione che dovra' trasmettere a questo Giudice assieme al fascicolo; a tal fine il delegato fissera' ai creditori un termine, non inferiore a 30 giorni, per far pervenire presso la Cancelleria del Tribunale le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute e nello stesso termine avanza' istanza di liquidazione del proprio compenso; quindi procedera' alla redazione del progetto non appena ricevute le note spese liquidate osservando le norme sulle cause di prelazione;
    - Il ricavo netto da distribuire dovra' essere restituito insieme al fascicolo e all'atto della restituzione, depositato nella forma dei depositi giudiziari (libretto postale) con separati libretti, uno per ogni lotto, intestati all'esecutato.
    - Nel caso residuo somme da restituire all'aggiudicatario, il Delegato dovra' provvedere a restituirle direttamente all'avente diritto non appena terminati tutti gli adempimenti relativi al decreto di trasferimento.

Il Delegato dovra' procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facolta' di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione, e curera' il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul conto/libretto di cui alla lettera h) che precede, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

DISPONE CHE IL DELEGATO A DEPOSITARE RELAZIONE SCRITTA SULLO STATO DELLA PROCEDURA OGNI OTTO MESI DALL'INCARICO

NOMINA CUSTODE IL DOTT. ....

*F. N. ...*

il quale

potra' accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi



- fornirà ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nella pubblicità commerciale il proprio recapito telefonico
- potrà affiggere un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, inserire alcuni volantini nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria con il nome e il numero del telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio omettendo il nome del debitore

Macerata, li'

30/12/14

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
dr. Luigi Reale

