

5388/4



TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione I Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ORIGINALE

CAS. 276

Procedura esecutiva immobiliare N. 455 / 2015 R.G. Esecuzioni

VERBALE DI CAUSA

Oggi 21/09/2017 10.48 innanzi al dott. Antonio Maria Codega, sono comparsi:

Per la parte procedente l'avv. _____ i in sostituzione dell'Avv. _____

Per la parte interveniente nessuno

Il procedente deposita originale dell'avviso ai creditori iscritti

Il procedente chiede la vendita

Il Giudice;

Vista la perizia presentata in data 22 agosto 2017

Da _____

Visto il DM 30.5.2002

Vista la propria circolare del 10.11.16

Ritenuta la completezza della perizia redatta

LIQUIDA

in assenza di nota spese

in favore del suddetto professionista stimatore le seguenti somme:

per spese forfettarie € 300,00

per onorari art. 12 cit € 600,00

Il tutto oltre IVA e contributo previdenziale come per legge.

A carico del creditore procedente o dell'ipotecario in primo grado anche quanto non procedente.

Riserva alla fase successiva alla vendita la determinazione in concreto del compenso dovuto ex art. 13, comma 1, DM cit che fin da ora si individua nella misura massima indicata dalla norma sul valore di aggiudicazione

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.

rilevato che l'esperto ausiliario nominato per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha depositato il proprio elaborato senza che siano state poste osservazioni od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569 primo comma c.p.c.

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.

Delega alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.



TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione I Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

l'Avv. Carlo Moro

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico (per i fascicoli ancora parzialmente cartacei provvederà a ritirare il fascicolo presso la cancelleria del giudice).

Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).

Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività.

Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore).

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita *ex art.* 570 c.p.c. secondo il modello fornito dall'ufficio) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale, riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., e potrà in vendita i beni **con le modalità della vendita senza incanto:**

A) il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno due esperimenti di vendita all'anno;
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilirà il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso una banca di sua scelta; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. l'aggiudicatario verserà in ogni caso il saldo prezzo al delegato il quale, trattenute le somme





TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione I Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario;

6. redigerà un avviso di vendita (secondo il modello approvato dall'ufficio) contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, tramite la società Astalegale.net, incaricata di curare la pubblicità delle vendite immobiliari del Tribunale di Pavia, sia su rete internet all'indirizzo: <Http://www.tribunaledipavia.it>, sia nella medesima data della pubblicazione su:
- La Provincia Pavese nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Provincia di Pavia (per tutti gli immobili);
 - L'informatore Vigevanese (solo per gli immobili ricadenti nell'ex circondario del tribunale di Vigevano);
 - Newspaper Aste

Il delegato dovrà altresì compilare la richiesta di pubblicazione indirizzata a Astalegale.net spa che provvederà agli adempimenti di cui sopra. Sul sito internet del Tribunale di Pavia dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima oscurata del nome dei debitori. Il delegato provvederà a comunicare l'esito della vendita a Astalegale.net spa.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

- i. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ssc.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 recapito dallo stesso fornito;
 - ii. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
 - iii. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;
- B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:
- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);
 - **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**
 - se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta;





TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione I Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
 - PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:
 - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente salvo che tutte le offerte presentate siano inferiori al prezzo stabilito purché in misura non superiore ad un quarto e il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non sono state presentate istanze di assegnazione.
 - PER IL CASO IN CUI LA GARA NON HA LUOGO:
 - se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente;
 - se tutte le offerte presentate sono inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non sono state presentate istanze di assegnazione;
 - se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, sono di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
 - redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;
- C) in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 180 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.
- D) Relazionerà, con atto telematico da inviarsi ogni sei mesi a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sull'attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di mancata avocazione della delega il delegato, passati 30gg dall'accettazione della comunicazione da parte della





TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione I Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

cancelleria, provvederà con ulteriori ribassi fino al limite di € 15.000,00 raggiunti i quali rimetterà il fascicolo al GE per i provvedimenti di competenza ex art. 164-*bis* disp. Att. C.p.c. previa acquisizione di apposita relazione aggiornata del custode;

- E) il delegato provvederà a autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.
- I) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento sulla base del modello fornito dall'ufficio, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento (con le seguenti modalità: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare come da successiva lettera M) :
- J) entro i successivi 15 gg il delegato si recherà davanti al giudice dell'Esecuzione per la sottoscrizione del decreto, avendo cura di depositare in via cartacea l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata, le visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato;
- K) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto, da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-*bis* comma 2 n. 11 c.p.c. e inviterà i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;
- L) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;
- M) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà, raccolti in apposito fascicolo dotato di elenco completo, tutta la documentazione concernente l'attività delegata in originale (ordinanze di vendita, formalità pubblicitarie ecc.);
- N) il delegato provvederà a provvedere al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.





TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione I Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Viene assegnato al delegato un fondo spese di € 1.000,00 oltre accessori di legge, a carico del creditore procedente, da versare entro trenta giorni dalla richiesta del delegato, autorizzata solo al momento dalla pubblicazione del primo avviso di vendita.

Non saranno concessi ulteriori acconti e, per il caso di estinzione anticipata della procedura o revoca dell'incarico, il GE provvederà a liquidare il compenso spettante, con eventuale conguaglio anche restitutorio, a valere sino ad esaurimento dell'incarico.

Le spese di pubblicità indicate da Astalegales.p.a. saranno a carico del creditore procedente.

A cura del delegato la presente ordinanza deve essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Nei 10gg successivi al decorso di 20gg dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente.

Ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine di godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice; ritenuto quindi che ai sensi dell'art. 560 comma 3° c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, quando l'immobile non è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, abbia ampia facoltà di ordinarne la liberazione anche in questa fase (mentre è obbligato in ogni caso ad emetterlo al momento dell'aggiudicazione);

ritenuto che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, e valutato che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale;

ritenuto che appare perciò opportuno disporre oggi la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

