

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. L27/2011

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il g.a., a scioglimento della riserva;
letta l'istanza di vendita del bene pignorato, esaminata la relazione di stima redatta dall'ing. Francesco Coiro, gli atti e la documentazione prodotta;
sentiti i creditori;
ritenuto opportuno ricorrere alla delega delle operazioni di vendita o di quelle successive ad un professionista a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;
rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene/dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche del compendio pignorato;

DISPONE

la vendita del compendio oggetto di pignoramento, meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati, depositata in data 13 gennaio 2014, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, avvenga al prezzo base ivi determinato.

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. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 della valutazione dei beni.

DELEGA



L'avv. Cappelli Iginò al compimento delle operazioni di vendita o di quelle successive, nominandolo altresì custode del bene pignorato; nella qualità di custode, l'avv. Cappelli Iginò voglia verificare lo stato di occupazione dell'immobile, percepire i canoni di locazione subentrando al debitore (a tal proposito è fatto obbligo al custode di comunicare tempestivamente al debitore e all'occupante del bene la propria nomina e l'avvenuto sub ingresso. Nel caso in cui l'occupante o il debitore non versano i corrispettivi il Custode dovrà segnalare al G.E. tale circostanza per i provvedimenti opportuni) e provvedere al deposito di una prima relazione di custodia entro 60 giorni dall'incarico depositandola in via telematica nel fascicolo processuale ed eventualmente, ove si reputi sussistente qualche particolare circostanza che ne suggerisca la necessità, conferire con il giudice prima del deposito.

FISSA

il termine di quindici mesi per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di sei mesi per le successive attività delegate.

FISSA

sin d'ora, l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 6 giugno 2017 per l'adozione dei provvedimenti opportuni.

DETERMINA

In favore del professionista delegato un acconto di euro 500,00, quale anticipo sul compenso ed un fondo spese di euro 1.500,00, da corrispondersi da parte del creditore procedente o surrogante (o in mancanza da uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) entro un termine di giorni trenta dal ricevimento della comunicazione di accettazione dell'incarico, disponendo che, in caso di omissivo versamento del fondo spese nel termine di cui sopra, il professionista delegato provveda ad informare questo giudice per l'eventuale declaratoria di improcedibilità della procedura e conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento.

AUTORIZZA

sin da ora il professionista delegato a richiedere – ove necessario e previa giustificazione delle spese già sostenute – l'integrazione del suddetto fondo spese fino alla concorrenza massima dell'anzidetto importo di euro 1.500,00, salvo che il pagamento delle spese pubblicitarie sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore.

DISPONE

che il professionista delegato provveda

- I) entro 5 giorni dalla ricezione della presente ordinanza, ad accettare l'incarico conferito;
- II) in caso di accettazione, entro i successivi sette giorni ad informare il creditore procedente ed i creditori intervenuti della sua nomina onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;
- III) nel termine di sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico, alla redazione dell'avviso di vendita, alla conseguente notifica alle parti (debitore esecutato, creditore procedente o creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale conuge comproprietario non debitore, se trattasi di bene oggetto di comunione legale ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 o ss. C.p.c.; all'affissione dello stesso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario (art. 490, comma 1, c.p.c.); ad eseguire, nel rispetto dei termini fissati nelle prescrizioni che seguono, la pubblicità del medesimo avviso;
- IV) alla fissazione del termine, con decorrenza dalla data del versamento del fondo spese, non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni, entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto in busta chiusa ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- V) ad informare che le suddette offerte dovranno essere depositate presso il proprio studio ubicato nel circondario di questo Tribunale oppure in cancelleria;
- VI) ad indicare obbligatoriamente, quale data di apertura delle buste (udienza per l'esame delle offerte) il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte (art. 569, comma 3, c.p.c.);
- VII) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto (riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico);
- a fissare una nuova vendita senza incanto nel rispetto dei termini di cui all'art. 591 c.p.c. e con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

- a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega.

In caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo base già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quarto rispetto all'ultimo praticato; a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'articolo 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex articoli 571 e 572 c.p.c., a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli articoli 570 e 490 c.p.c.; ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;

in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, a rimettere gli atti a questo giudice dell'esecuzione, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dalla custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sulla attività svolta, anche con riferimento alla attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incarico, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare tre esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

- VIII) in caso di aggiudicazione o di assegnazione, tempestivamente e, comunque, non oltre 30 giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, al deposito in cancelleria della bozza del decreto di trasferimento;

- IX) al conseguente deposito del progetto di distribuzione nel rispetto del termine sopra indicato per l'espletamento di tutte le attività delegate.

Il professionista delegato provvederà altresì sulla istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, terzo comma, c.p.c. ed al compimento delle attività indicate nel terzo comma dell'articolo 591 bis, con le precisazioni che seguono.

DISPONE

che il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori

PRESCRIZIONI

- OPERAZIONI DI VENDITA -

ESAME DOCUMENTI

verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti) se il bene appartiene al debitore esecutato (in virtù di titolo trascritto in suo favore) o se vi siano formalità pregiudizievoli. Qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o se comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione.

PUBBLICITÀ

effettui la pubblicità prevista dall'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mediante inserimento sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.iagonegro.giustizia.it, www.giustizia.basilicata.it della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima depurata dai dati personali relativi al debitore o ai congiunti e degli allegati fotografici e planimetrici e su un quotidiano di informazione locale;

l'estratto da pubblicare sul quotidiano dovrà riportare i seguenti dati:

- numero di ruolo della procedura esecutiva;
- nome e recapito telefonico del professionista delegato e del custode giudiziario se nominato;
- numero del lotto;

diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro),

- l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore esecutato, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse; tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), ubicazione (comune, quartiere,

frazione o località, via o piazza o numero civico, piano) e descrizione sommaria del bene (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani);

- stato di occupazione (libero, occupato dal debitore o da terzi, con titolo opponibile o non opponibile);

- notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità);

- prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto;

- termine e luogo di presentazione delle offerte;

- data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto;

sito internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E GARA

Specifiche nell'avviso di vendita che:

- la presentazione delle offerte, l'usando di questo e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso il proprio studio professionale (o in altro luogo idoneo, comunque situato nel circondario di questo Tribunale). Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, dovrà essere garantito per almeno tre giorni lavorativi alla settimana sino alla scadenza del termine; all'avviso si applica l'art. 173 quater disp. att. c.p.c.;

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avviso di vendita o, in ogni caso, a pena di inefficacia, nel termine fissato ex art. 569, comma 3, c.p.c. sopra richiamato. Sulla busta il professionista delegato annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge; se è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal genitore previa autorizzazione del giudice tutelare; se è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare

all'offerta il certificato camerale aggiornato o le autorizzazioni del caso (procura o atto di nomina che giustifica i poteri);

- b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in caso di mancanza o insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

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

- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta;

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

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

- all'offerta dovranno essere allegati: a) fotocopia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è una società, certificato di iscrizione del Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultano i relativi poteri); b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato alla procedura esecutiva numero, seguito dal numero della procedura, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituito in caso di mancata aggiudicazione;

- la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare, inserito nella busta contenente l'offerta, intestato al professionista delegato e non potrà essere inferiore al decimo del prezzo offerto;

le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, secondo comma, c.p.c. (se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., se non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta, se non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto).

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, conformemente alle previsioni di cui al novellato all'art. 572 c.p.c., si procederà con le seguenti modalità;

- qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo il caso in cui non si dia luogo alla vendita in quanto si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte, il professionista delegato procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

Qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 o ss. c.p.c. non facendosi luogo alla vendita.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita nella percentuale massima del 3% del prezzo base.

Il professionista delegato pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

AGGIUDICAZIONE E ATTIVITA' CONCLUSIVE

Il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di centoventi giorni dalla aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

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).

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

Il prezzo di vendita deve essere versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione; il deposito delle spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare, nel medesimo termine di cui sopra, direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario) la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito (art. 41 del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385).

Avvenuta l'aggiudicazione o disposta l'assegnazione il professionista delegato provvederà:

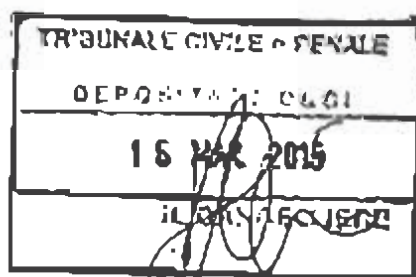
- a darne pronta comunicazione a questo giudice per l'eventuale emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560, comma 3, c.p.c., se non ancora adottato;
- al deposito, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, della bozza del decreto di trasferimento;
- a richiedere tempestivamente o comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;
- al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione.

DISPONE

che la cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato e custode, avv. Iginio Cappelli.

Si comunichi alle parti.

Lagonegro, 16 marzo 2016



Il G.O.T.
dot.ssa Carmela Rappalà