



TRIBUNALE DI CUNEO
SEZIONE ESECUZIONI

Delega ex art. 591 bis c.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letti gli atti dell'esecuzione immobiliare n. 97 /2023 R.G.E. promossa da:
CONDOMINIO LA ROVERE

nei confronti di

██████████

Sentiti gli interessati e dato atto che il difensore del creditore ha insistito nella istanza di vendita;

Vista la relazione del CTU depositata in atti, cui non sono state depositate osservazioni

Visto l'art 569, 3° comma, c.p.c.

Ritenuto che nel caso in esame non appare probabile che la vendita con incanto possa aver luogo a un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato dall'esperto;

DISPONE

procedersi alla vendita, senza incanto dei beni immobili pignorati (LOTTO...1.....), meglio descritti nella relazione del CTU, alle condizioni riportate nella presente ordinanza, rimettendo al delegato la scelta del gestore con cui operare, secondo le istruzioni di ordine generale impartite con nota dell'Ufficio del 4.6.2018 depositate in cancelleria e comunicate agli Ordini professionali;

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

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita, secondo le modalità indicate nel terzo comma dell'art. 569 c.p.c., come richiamato dall'art. 591 bis c.p.c.,

avv Stefania Toscano con studio in Cuneo

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

ASSEGNA

1) al delegato il termine di 24 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per il compimento delle operazioni delegate, stabilendo che dovranno essere compiuti almeno 4 tentativi di vendita all'anno, 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

2) che il delegato rediga rapporto iniziale dell'attività svolta, rapporti riepilogativi periodici dopo ogni tornata d'asta nonché rapporto finale (all'uopo si rammenta che i rapporti riepilogativi devono essere redatti in conformità alle specifiche tecniche emanate dalla DGSIA, e cioè file XSD, come già indicato nella nota della Sezione depositata il 1.3.2023 prot.0000370.U)

3) che il delegato predisponga l'avviso di vendita di cui all'art 570 c.p.c. secondo il modello fornito dall'Ufficio

4) che il delegato dia pubblica notizia della vendita almeno 45 gg. prima della data fissata per l'incanto:

- sul Portale Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., a pena di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.;

- sui siti internet prescelti, ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., con possibilità di affidare tale incombenza al gestore della vendita telematica;

- mediante pubblicità su giornali e periodici, ai sensi dell art. 490, comma 3, c.p.c., se richiesto dal creditore procedente;

A tal fine:

- determina il versamento da parte del creditore procedente in favore del delegato di un importo pari a € 100,00, più accessori di legge, per ogni lotto posto in vendita e per ogni esperimento di vendita per la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche, da versarsi, a pena di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., nel termine di 60 gg. prima della vendita;

- dispone che le spese di pubblicità di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c., siano anticipate dal creditore procedente mediante pagamento diretto alla società incaricata dal delegato ad espletare tale pubblicità, mandando il delegato a comunicare senza indugio al procedente l'avviso di vendita e l'indicazione della società scelta per gli adempimenti pubblicitari.

Nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, la Società scelta dal delegato per gli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490, commi 2 e 3, c.p.c., 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; inoltre, il professionista delegato trasmetterà senza ritardo gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti.

5) che il delegato determini il prezzo base del compendio pignorato a norma dell'art. 591 bis, 3° comma, n. 1), c.p.c., anche eventualmente decurtando del 5% il valore risultante dalla perizia estimativa, ove ritenuto opportuno, nonché le offerte di acquisto, che, ai sensi dell' art. 572 c.p.c.,



non saranno efficaci se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base come stabilito in ordinanza;

e quindi provveda a:

I) fissare la data e l'ora per la apertura delle buste, la delibera sulle offerte e per l'eventuale gara tra offerenti ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c.;

II) indicare nel giorno lavorativo anteriore a tale data il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto;

III) procedere all'esame delle offerte ed alla gara con modalità telematica, secondo lo schema della modalità prescelta (sincrona, asincrona, sincrona mista), con aggiudicazione al miglior offerente, redigendo verbale delle operazioni eseguite;

IV) 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, del 15% 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 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; nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al delegato le informazioni prescritte dall'art 22 d.lvo 21 novembre 2007 n. 231; il delegato deve verificare l'assolvimento dell'obbligo della suddetta autocertificazione e la sua completezza; nel caso in cui l'aggiudicatario non fornisca la suddetta autocertificazione sarà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione, con perdita della cauzione già versata.

V) 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;

VI) 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 c.p.c.;



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

VIII) 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 45 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 e/o della mancata autocertificazione di cui al punto IV); il delegato deve indicare nel decreto di trasferimento se l'aggiudicatario richiede agevolazioni fiscali afferenti il trasferimento immobiliare, nonché quanto espressamente dichiarato dall'aggiudicatario in ordine alla sussistenza dei requisiti di legge per godere dell'agevolazione fiscale chiesta; il delegato, inoltre, quando l'immobile è ancora occupato dal debitore e dalla sua famiglia, predisporrà, con separato provvedimento, ordine di liberazione ai sensi dell'art 560 cpc, da sottoporre alla firma del g.d,

IX) entro 65 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.;

X) 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);

XI) trattenere la somma liquidata dal G.E. per il compenso dall'importo ricavato dalla vendita dei beni, quindi invitare i creditori, compreso l'I.V.G. quale custode, a depositare nei 30 gg successivi le note riepilogative dei loro crediti;

XII) entro 30 gg dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per la precisazione dei loro crediti, predisporre la bozza del progetto di distribuzione, anche parziale e purchè non superiore al 90% delle somme disponibili, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano; trasmetterlo al GE il quale nei successivi 10 gg lo esamina, apportando eventuali variazioni, e quindi lo deposita nel fascicolo affinché sia consultato dai difensori; il g.e. dispone che il progetto così depositato sia comunicato al delegato; nei 30 gg successivi il delegato provvede all'audizione delle parti per la discussione del progetto: tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione avanti al delegato devono trascorrere almeno 10 gg.

Ai sensi dell'art 597 cpc la mancata comparizione per la discussione avanti al delegato comporta approvazione del progetto di distribuzione.

Nel caso in cui vengano sollevate contestazioni oppure osservazioni, il delegato provvederà a trasmettere gli atti al g.e. ai fini di cui all'art. 512 cpc;

XIII) 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 60 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti;

XIV) in mancanza di istanze di assegnazione ed in caso non siano pervenute offerte per la data prestabilita, il Giudice dispone sin d'ora che il delegato, nell'arco dei 24 mesi, proceda ad ulteriori vendite con successive riduzioni fino a 1/4 del prezzo base originario, secondo le modalità di cui ai punti che precedono;

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;

MANDA il delegato a comunicare al Custode - 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, salvo che per la notifica dell'avviso di vendita.

MANDA alla cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza

Cuneo 21/03/2024

Il Giudice dell'esecuzione
dr. Natalia Fiorello

