

Ri Jarabella

Tribunale di Livorno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DELEGA AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.

N. 409/11 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

LETTI gli atti e documenti della procedura in epigrafe;

promossa da _____

con l'Avv. _____

contro _____

con l'Avv. _____

ESAMINATA nel contraddittorio delle parti presenti all'odierna udienza la relazione dell'esperto;

DISPONE

la vendita dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento;

DELEGA

al Dot. Pedemonte Andrea

le operazioni di vendita dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento, autorizzandolo a prendere visione ed estrarre copia di tutti gli atti della procedura anche mediante utilizzo della piattaforma informatica messa a disposizione della società Aste Giudiziarie, il cui fascicolo rimarrà nondimeno depositato in Cancelleria.

Egli avrà a compiere, scrupolosamente e sotto la sua responsabilità, gli incumbenti dettagliati in appresso sotto la voce "*Delega alla vendita*";

RITENUTO che non sussistono ragioni tali da suggerire che la sostituzione del debitore executato all'ufficio di custode non abbia utilità,

VISTO l'art. 559 comma 4 c.p.c.,

~~NOMINA~~ **CONFERMA**

Dot. Pedemonte Andrea

custode dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento.

Egli avrà a compiere, scrupolosamente e sotto la sua responsabilità, gli incombeni dettagliati in appresso sotto la voce "Custodia";

Per l'effetto,

⇒ quanto alla "*Delega alla vendita*",

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- a stabilire se la vendita si debba fare in uno o più lotti, tendenzialmente in conformità alle risultanze della relazione dell'esperto;
- a fissare il prezzo base dell'offerta assumendo a inderogabile parametro il valore di stima, ovvero come eventualmente rettificato a seguito di note e chiarimenti espressi ai sensi dell'art. 173 bis, disp. att. C.P.C.

Inoltre:

- A) ad effettuare aggiornato controllo del titolo di proprietà od altro diritto reale sottoposto a pignoramento sulla base della verifica incrociata della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto, acquisendo, se del caso, il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di stabilire se i beni di cui al compendio oggetto di pignoramento ricadano nel regime di comunione legale dei coniugi.

Ove tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi, ai quali non consti essere stato ancora effettuato avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c., ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; identicamente qualora emergano dagli atti e documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 comma 2 c.p.c.;

- B) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'ultima notifica fatta, del presente provvedimento, da parte della cancelleria per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni o lotti pignorati;
- C) a 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 l'eventuale gara tra gli offerenti;
- D) a stabilire il luogo di presentazione delle offerte presso il suo studio od altro recapito nel circondario del Tribunale, indicando che dette offerte dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità e nei termini di cui ai vari commi dell'art. 571 c.p.c. e che la cauzione dovrà essere versata, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto,

mediante assegno circolare intestato alla procedura ed inserito nella busta contenente l'offerta;

- E) a stabilire le modalità ed a specificare il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo che dovrà essere effettuato mediante assegno circolare oppure bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, presso Banca CRAS, ove non sia già stato aperto da parte del custode, precedentemente nominato con separato provvedimento, un conto corrente per il versamento di, eventuali, canoni di locazione, nel qual caso ogni ulteriore versamento o movimento di somme dovrà essere effettuato sul medesimo conto corrente.

ovvero, qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, per il tramite del professionista delegato, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, accessori e spese. Tale termine, per le procedure iniziate anteriormente al 1° gennaio 1994, sarà di 30 giorni dall'aggiudicazione; mentre, per le procedure iniziate successivamente a tale data, coinciderà con il termine per il versamento del saldo prezzo. L'eventuale residuo sarà versato al professionista delegato. A tal fine il professionista delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata, dall'aggiudicatario;

- F) a redigere un unico avviso di vendita contenente i dati suscettibili di interesse per gli offerenti, così come previsti anche al successivo punto M) ed effettuare la pubblicità di legge ~~sia della vendita senza incanto che della eventuale successiva vendita con incanto con unica pubblicazione ed unico termine~~ almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

In particolare l'avviso dovrà essere pubblicato sul sito *Internet* www.astegiudiziarie.it completo dei contenuti prescritti dall'art. 490 comma 2 c.p.c. — e, quindi, della presente ordinanza e della relazione di stima con gli allegati planimetrici e fotografici — in ossequio alle modalità concordate tra il Presidente del Tribunale e la Soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. e nel rispetto della circolare del Giudice dell'Esecuzione, avendo il professionista delegato cura di inviare il materiale utile almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

Un riassunto schematico e conciso dell'avviso dovrà essere pubblicato anche sul giornale *Il Tirreno*, con menzione dei dati essenziali dell'esecuzione (numero della procedura; Tribunale e Giudice procedente; professionista delegato; eventuale diverso custode; descrizione dell'immobile o degli immobili: fabbricato di civile abitazione, ovvero industriale o commerciale, sito a ..., composto da ...; luogo, data ed ora dell'esperimento; prezzo base; offerte in aumento; avviso che la presente ordinanza, la relazione di stima con gli allegati planimetrici e fotografici ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al professionista delegato od all'eventuale diverso custode ovvero ancora potrà essere reperita sui siti *Internet* www.astegiudiziarie.it. Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti, mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A. (tel. 0586 20141 fax 0586 201431) facendo pervenire, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi

soggetti provati, alla società la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbro a sua cura, almeno sessanta (60) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, con le seguenti modalità:

- e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'homepage del sito www.astegiudiziarie.it

Il professionista delegato, sotto la sua responsabilità dovrà trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

Il professionista delegato deve verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

Il professionista delegato è, altresì obbligato a comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla mail di richiesta esito inviata da l servizio il giorno fissato per la vendita o in difetto di ricezione inviando via fax al numero 0586 201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti".

G) ad esaminare le offerte nel giorno indicato al punto C), ottemperando alle seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci le offerte
 - pervenute oltre il termine di cui al punto B);
 - inferiori al valore dell'immobile;
 - prive di cauzione prestata con le modalità di cui al punto D);
- qualora sia presentata una sola offerta, superiore di un quinto al valore dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile, ma inferiore all'offerta di cui al trattino precedente, la stessa sarà accolta, purché non vi sia dissenso del creditore precedente;
- qualora siano presentate più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente ovvero procedere alla vendita all'incanto;

H) a redigere il verbale relativo alle operazioni compiute e a ricevere la dichiarazione di nomina di all'art. 583 c.p.c, nonché ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 comma 1 c.p.c.;

I) in caso di esito positivo della vendita a depositare presso la cancelleria, ove lo ritenga necessario, la richiesta di nomina di un ausiliario tecnico incaricato di predisporre il

informare tempestivamente il Giudice dell'Esecuzione depositando l'avviso di vendita, la prova della pubblicità, e la copia del conto corrente con registrazione delle operazioni e del verbale delle operazioni compiute;

oppure, se del caso, a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo o anche solo delle spese di trasferimento;

- J) a richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione a prelevare dal conto corrente le somme necessarie per il pagamento delle spese per: la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, la voltura, le competenze dell'ausiliario e la trascrizione del decreto di trasferimento (siccome spese a carico della procedura) oltre a pagare le imposte di registro per conto dell'acquirente laddove questo non provvedesse personalmente. Nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato e quanto effettivamente pagato nel caso in cui fosse previsto un deposito spese a carico dell'acquirente medesimo;
- K) ad invitare, entro il predetto termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del Giudice, i creditori, ivi compreso l'eventuale creditore fondiario, a depositare, nei 45 giorni successivi, dettagliate e documentate note di precisazione dei crediti rispettivamente da ciascuno vantati sino all'attualità. Nei 20 giorni dalla scadenza del termine assegnato come sopra ai creditori, il professionista delegato avrà a redigere e comunicare loro il progetto di distribuzione, che dovrà contenere la graduazione di tutti gli aventi titolo, a prescindere che abbiano o meno depositato le note di precisazione del credito, di guisa che, in difetto di tali note, il relativo credito dovrà intendersi precisato come negli atti introduttivi dell'azione esecutiva, ossia precetto od intervento, con salvezza degli accessori, da calcolarsi nel rispetto delle norme di diritto sostanziale di volta in volta applicabili.
- La comunicazione del progetto di distribuzione ai creditori dovrà altresì contenere l'invito ai medesimi di far pervenire, nei 10 giorni successivi, dichiarazione di approvazione ovvero indicazione delle ragioni di dissenso.
- Qualora sussistano ragioni di dissenso espresso da uno o più dei creditori, il professionista delegato avrà a vagliarle e, nel termine di giorni 10, ad assumere le proprie determinazioni, anche modificando il progetto di distribuzione, da comunicare nuovamente ai creditori, i quali, entro 5 giorni, avranno a manifestare la loro eventuale approvazione ovvero il loro perdurante dissenso.
- Ove non siano manifestate ragioni di dissenso, ovvero, nel caso contrario, scaduto il termine indicato da ultimo, il professionista delegato avrà a trasmettere al Giudice, nei 5 giorni successivi, il progetto di distribuzione insieme alle note di precisazione del credito, alle dichiarazioni di approvazione ovvero di dissenso ed al dettaglio delle spese, anche già prelevate, e degli onorari (con fascicolazione di tutti gli allegati secondo un unico indice ordinato per generalità o ragione sociale dei creditori) il quale fisserà un'udienza per la comparizione delle parti al fine di approvare il progetto depositato;
- L) ad effettuare i pagamenti delle singole quote non appena il Giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto ed autorizzato il professionista delegato con separato mandato.

SE la vendita senza incanto non dovesse aver luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, inefficacia delle offerte o dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta,

DISPONE

che il professionista delegato provveda

M) a fissare la data della vendita con incanto, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 comma 1 c.p.c., da includersi nell'avviso di vendita di cui al punto F) Infatti, l'avviso di vendita già predisposto secondo quanto previsto al punto F) indicando gli ulteriori profili in appresso dettagliati:

1. il prezzo base dell'incanto;
2. il luogo, giorno ed ora dell'incanto (che dovrà avvenire non prima di 20 giorni e non oltre 50 giorni dalla data prevista per la vendita senza incanto);
3. l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del professionista delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno non festivo precedente quello fissato per l'asta; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero, la restante parte restando acquisita alla procedura esecutiva;
4. la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
5. il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al professionista delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice presso istituto di credito di fiducia del professionista delegato medesimo,

ovvero, qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, per il tramite del professionista delegato, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, accessori e spese. Tale termine, per le procedure iniziate anteriormente al 1° gennaio 1994, sarà di 30 giorni dall'aggiudicazione; mentre, per le procedure iniziate successivamente a tale data, sarà di 60 giorni dall'aggiudicazione. L'eventuale residuo sarà versato al professionista delegato, tuttavia dedotta la cauzione, nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. A tal fine il professionista delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario;

6. il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.;

N) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 comma 1 c.p.c.;

- O) ad attendere a quanto previsto dall'art. 584 comma 3 c.p.c. circa le offerte dopo l'incanto e dall'art. 585 comma 2 c.p.c. circa il versamento del prezzo;
- P) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c.;
- Q) a redigere il verbale relativo alle operazioni compiute con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c., osservando per l'ulteriore attività quanto statuito nei punti da D) ad M);
- R) ad attendere a quanto previsto dagli artt. 588 e 589 c.p.c. circa eventuali istanze di assegnazione per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo.

DIFETTANDO istanze di assegnazione,

DISPONE

sin d'ora che il professionista delegato proceda a vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello di cui al primo esperimento, secondo le modalità di cui ai punti da B) ad K).

Se l'esito dovesse essere infruttuoso, egli procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da M) a R).

E così via fino al 4° esperimento compresa la successiva vendita all'incanto. Se l'esito di quest'ultimo esperimento dovesse essere ancora infruttuoso, il Professionista Delegato procederà immediatamente; e comunque nel termine di 5 giorni, ad informare il creditore procedente ed i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, che, nel termine di 15 giorni, dovranno fargli pervenire le loro osservazioni

Il Professionista Delegato entro i successivi 10 giorni, avrà a depositare un'istanza al Giudice, corredata delle osservazioni dei creditori suesposti, affinché adotti i necessari provvedimenti riguardanti la prosecuzione della procedura.

IN ogni caso,

SEGNALA

che i termini assegnati sono sospesi per il periodo dal 1° agosto al 15 settembre di ogni anno;

AVVERTE

che le operazioni di vendita non potranno in alcun caso essere rinviate od altrimenti procrastinate senza autorizzazione del Giudice;

⇒ quanto alla "Custodia",

INCARICA

il professionista delegato, quale custode, del compendio dei beni oggetto di pignoramento:

- a) provvedere alla conservazione dell'immobile secondo i dettami del buon padre di famiglia, curando che non ne venga lesa l'integrità materiale ed effettuando gli interventi di manutenzione necessaria (previa valutazione dei creditori ed autorizzazione del Giudice, salvi i casi di assoluta urgenza);
- b) provvedere, nel caso di accertata esistenza di un rapporto di locazione o di affitto, a depositare copia del contratto di locazione, a riscuotere i canoni (a far data dal pignoramento, se non già versati nelle mani del locatore), con deposito su libretto bancario o postale che dovrà essere aperto presso istituto di fiducia del custode, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione;
- c) richiedere al Giudice le debite autorizzazioni per il rinnovo dei contratti di locazione in corso o per la stipula di nuovi contratti di locazione o per l'intimazione di sfratto;
- d) promuovere le azioni necessarie alla conservazione dell'immobile, al pagamento dei canoni di locazione e/o al suo rilascio, qualora detenuto senza titolo o in virtù di titolo non opponibile alla procedura, previa valutazione dei creditori ed autorizzazione del Giudice;
- e) accertare, se del caso, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali anche gli acquirenti rispondono in solido con l'alienante);
- f) accompagnare i richiedenti a visitare gli immobili, curando di fissare appuntamenti differenziati per ciascuno ed adottando ogni opportuna cautela per evitare contatti tra i medesimi. Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altri interessati ed in occasione delle visite dovrà essere in grado di fornire una copia integrale della presente ordinanza e della perizia di stima;
- g) dare esecuzione all'ordine di liberazione degli immobili, notificando l'atto di precetto nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione o in casi particolari e motivati chiedere prima di detta comunicazione specifica ordinanza di liberazione al Giudice dell'Esecuzione;

AVVISA

che al fine dell'informatizzazione del fascicolo dell'esecuzione sul registro informatizzato di Cancelleria, copia di tutta la documentazione relativa alla delega dovrà essere consegnata, in formato elettronico, contestualmente al deposito del fascicolo cartaceo in Cancelleria.

Fermo quanto precede,

MANDA

la Cancelleria di comunicare anche per *telex o posta elettronica anche certificata* la presente delega al professionista delegato, al creditore procedente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, al debitore, ai creditori intervenuti ed ai comproprietari ed alle parti non comparse all'odierna udienza.

DISPONE

Che il delegato non dia corso alle operazioni di vendita se non previo riscontro della regolarità delle comunicazioni sopra indicate

Così deciso a Livorno, addì 27/12/13

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Marcella Curcio

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Luigi De Franco