

R.G.E.I. 28/17



Tribunale di Sulmona

DELEGA EX ART. 591 BIS C.P.C.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Daniele Sodani, visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita

DISPONE

La vendita del bene immobile pignorato dal creditore Banca Monte Paschi Siena
nei confronti di __

vista la relazione dell'esperto ing./arch./geom. L. De Sincis

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente: Come de plano

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita AVV. GIUSEPPE D'ANGELO
con studio in Sulmona VIA GIOVANNI XXIII e gli assegna, a titolo di fondo
spese, la somma di e 2.000,00 a carico del creditore Procedente
assistito dall'avv. C. MACALUMI.

DISPONE CHE IN CASO DI MANCATO VERSAMENTO ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO IL DELEGATO PROVVEDA ALLA RESTITUZIONE DEGLI ATTI ALL'UFFICIO DELEGANTE. IN TALE IPOTESI, PER IL SOLO RITARDO NEL VERSAMENTO DEL FONDO SPESE, I CINQUE TENTATIVI DI VENDITA COMPLESSIVI SARANNO RIDOTTI A QUATTRO, INOLTRE IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE VALUTERÀ LA POSSIBILITÀ. DI ESTINGUERE LA PROCEDURA PER INATTIVITÀ DELLE PARTI.

Il delegato provvederà ad effettuare un nuovo controllo in relazione alla proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale in atti o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente, provvedendo, se del caso, ad acquisire il certificato di stato civile del debitore al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c..

Il professionista rimetterà, quindi, gli atti al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita, ove rilevi: 1) che i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento; 2) che vi siano creditori iscritti o sequestranti diversi da quelli ai quali è stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.,.

Provvederà, altresì, ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà ad effettuare 5 esperimenti ciascuno inteso SENZA INCANTO, con obbligo di rimettere gli atti al g.e. affinché disponga la vendita con incanto solo laddove ritenga che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (ai sensi dell'art. 591 c.p.c., come novellato per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015).

A tal fine provvederà a:

A) fissare un termine non superiore a 120 giorni della scadenza del termine per il versamento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati indicando in pubblicità i giorni e gli orari in cui gli interessati potranno presentare le offerte di acquisto;

B) fissare in un giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a se per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

C) stabilire 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 non trasferibile intestato al professionista delegato inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di 90 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento da quantificarsi forfettariamente nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione, se soggetto ad imposta di registro, e nel 30 % se soggetto ad IVA, salvo minore importo indicato dal delegato in caso di agevolazioni fiscali; il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato su libretto o conto corrente intestato al Tribunale di Sulmona, vincolato all'ordine del G.E., con indicazione della procedura esecutiva, mentre, la cauzione e le spese presumibili di trasferimento, su libretto o conto corrente intestato al Tribunale di Sulmona, con indicazione della procedura

esecutiva, NON VINCOLATO ALL'ORDINE DEL GIUDICE da aprire presso uno degli istituti di credito indicati dal Presidente f. f. del Tribunale di Sulmona con provvedimento del 2 maggio 2006.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da **mutuo fondiario**, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione delle spese di procedura da porsi in prededuzione e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;

E) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (prevedendo, tra l'altro esclusivamente vendite senza incanto e indicare in modo chiaro il prezzo base d'asta, l'offerta minima per la partecipazione all'asta pari ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta, nonché l'esclusione di ogni possibilità di rateazione del prezzo di aggiudicazione), le generalità e i recapiti del custode, ed effettuare (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) la pubblicità sulla rivista "Newspaper Aste" e, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti Internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale e pubblicazione sul sito del Tribunale di Sulmona www.tribunalesulmona.it; infine, a partire dal quarto tentativo, mediante pubblicazione su un solo quotidiano Il Messaggero edizione Abruzzo o, in alternativa, il Centro (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate o di riduzione delle forme di pubblicità sopra indicate previa espressa autorizzazione del G.E.). Sui siti Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c. con annessa documentazione fotografica;

F) Esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

1) Saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); se sono inferiori di oltre un quarto (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015) al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. o se non sono accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);

2) Viceversa, qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega o, comunque, al prezzo base (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015), la stessa sarà senz'altro accolta;

3) Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (o comunque al prezzo base) in misura non superiore ad un quarto (ai sensi della novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015), la stessa sarà accolta, salvo si ravvisi una 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.;

4) in caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex art. 588 c.p.c.*;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante *ex art. 588 c.p.c.*;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante *ex art. 588 c.p.c.*; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta (cfr. novella ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00.

G) Redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

H) Predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prove 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;

I) Entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 (n. 11) c.p.c. Entro 45 giorni dalla ricezione della notifica del decreto di trasferimento i creditori sono tenuti a depositare le note riepilogative dei crediti (e le note spese liquidate dal G.E.).

L) Prelevare dalle somme depositate a titolo di cauzione e di fondo spese presumibili di trasferimento le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e

la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), e degli onorari del delegato così come liquidati dal G.E., nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese (ed onorari) e quanto effettivamente pagato;

M) Entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto I), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori e del fascicolo relativo alla vendita con tutti gli adempimenti effettuati (registrazione, trascrizione, annotamenti, etc.);

N) Provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Per i casi in cui, invece, il professionista delegato rimetta gli atti al g.e. in quanto ritenga che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (ai sensi dell'art. 591 c.p.c., come novellato per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015) ed il giudice dell'esecuzione, successivamente, disponga procedersi a vendita con incanto, il delegato provvederà:

O) a fissare la data della vendita dell'immobile pignorato, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax, e da notificarsi ai creditori iscritti non intervenuti; il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto B);

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

Q) Sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

L'avviso di cui alla lettera O) stabilirà:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal g.e.;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni della predisposizione dell'avviso;
- 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, in uno o più giorni ed orari stabiliti dal delegato; l'importo per spese di trasferimento (da quantificarsi forfettariamente come indicato nel punto D), che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; 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 e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;

5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

6) il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente (o libretto di deposito) intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato (presso uno degli istituti di credito indicati dal Presidente f. f. del Tribunale di Sulmona con provvedimento del 2 maggio 2006).

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione delle spese di procedura da porsi in prededuzione e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;

7) 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. con autorizzazione al delegato ad indicare nell'avviso la destinazione dell'area così come risultante dalla perizia di stima, previo accertamento dell'esistenza di eventuali modifiche urbanistiche al Comune competente prima della pubblicazione dell'avviso e allegando, in caso di aggiudicazione al decreto di trasferimento C.D.U. aggiornato;

R) a disporre ed effettuare (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) la pubblicità sulla rivista "Newspaper Aste" e, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti Internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale e pubblicazione sul sito del Tribunale di Sulmona www.tribunalesulmona.it; infine, a partire dal quarto tentativo, mediante pubblicazione su un solo quotidiano Il Messaggero edizione Abruzzo o, in alternativa, il Centro (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate o di riduzione delle forme di pubblicità sopra indicate previa espressa autorizzazione del G.E.);

S) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

T) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da H) a N).

U) In caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente

presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione

Secondo l'art. 588 c.p.c ogni creditore nel termine dei dieci giorni prima della data fissata per la vendita (ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015), può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c (come modificato ex d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015) per il caso in cui la vendita non abbia luogo (sia per mancanza di offerte, sia nelle ipotesi descritte al punto F').

Ove la vendita non abbia luogo (sia per mancanza di offerte, sia nelle ipotesi descritte al punto F) è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente.

Alla luce della modifica dell'art. 589 per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015, il professionista delegato potrà assegnare il bene in vendita al creditore prendendo in considerazione il valore determinato dal medesimo professionista per l'esperimento di vendita per cui l'istanza di assegnazione è presentata, determinando, ove necessario, il conguaglio da porre a carico dell'assegnatario.

Ciò evidenziato e ribadita la natura strettamente residuale della vendita con incanto, a seguito delle modifiche normative da ultimo intervenute con d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015, si ripete che, in mancanza di istanze di assegnazione, il delegato proceda a cinque tentativi di vendita complessivi ciascuno inteso SENZA INCANTO, con obbligo di rimettere gli atti al g.e. affinché disponga la vendita con incanto solo laddove ritenga che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (ai sensi dell'art. 591 c.p.c., come novellato per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147, convertito con l. n. 132/2015).

Con l'ulteriore precisazione che:

In caso di esito negativo procederà, per ogni successivo esperimento, alla riduzione di un quarto.

In caso di ulteriore esito negativo, trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione immobiliare, specificando in ogni caso:

- il numero dei lotti degli immobili oggetto del pignoramento;
- quante vendite sono state espletate per ciascun lotto non aggiudicato, al fine di valutare l'inidoneità dei beni ad essere trasformati in denaro;
- il prezzo base d'asta originario e quello determinatosi in seguito ai ripetuti ribassi di un quarto, unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività

compiuta sia dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore precedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché il valore presumibile di realizzo ed ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E.

- se la procedura è sospesa limitatamente a qualche lotto, le ragioni allegando copia del provvedimento che ha disposto la stessa sospensione, al fine di evitare che la procedura sia dichiarata estinta anche in questa parte.

Inoltre, autorizza sin da ora il delegato, in tutti i casi di esaurimento del fondo spese, a richiedere un'integrazione dello stesso al creditore precedente, che dovrà provvedere in tempo utile per le operazioni di vendita e comunque non oltre il termine di 45 giorni dalla richiesta di integrazione ricevuta dal professionista delegato.

In mancanza, il delegato informerà il Giudice al fine di valutare la possibilità di estinguere la procedura per inattività delle parti, ferma restando la facoltà di ridurre il numero dei tentativi di vendita complessivi, in omaggio al principio di ragionevole durata del processo.

Dispone che il delegato, al momento dell'aggiudicazione e dell'assegnazione dell'immobile, ne dia tempestivo avviso a questo Ufficio, con indicazione degli estremi del bene, ai fini della pronuncia dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560 comma terzo c.p.c.

Nomina il delegato custode giudiziario, nella sole ipotesi in cui non si sia già provveduto in tal senso, disponendo che lo stesso:

-fornisca tempestivamente al delegato i propri recapiti per la successiva inserzione degli stessi nella pubblicità del bene;

- si rechi presso l'immobile avvisando il debitore dell'incarico ricevuto e della necessità di accompagnare presso il cespite eventuali interessati e acquisendo inoltre una copia delle chiavi del cespite, accedendovi, ove necessario, per mezzo della Forza Pubblica e con l'ausilio di un fabbro previo invio di una raccomandata a.r. al debitore;

-accompagni presso l'immobile gli interessati che lo contattino telefonicamente fissando a tal fine più appuntamenti in orari diversi tra loro e senza comunicare a nessuno le generalità degli altri visitatori;

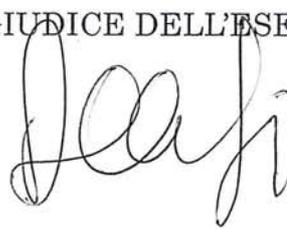
- proceda alla pubblicità "integrativa" del bene affiggendo sul luogo un cartello "Vendesi" con il proprio recapito e distribuendo nella zona dell'immobile ed affiggendo nell'atrio del Tribunale cento o più fogli dattiloscritti recanti la sommaria descrizione del bene, il suo prezzo e quanto indicato nella pubblicità.

FISSA AL 30/11/19 IL TERMINE FINALE PER L'ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITA' DELEGATE. ENTRO DETTA DATA DOVRANNO COMPIERSI CINQUE (EVENTUALI) TENTATIVI DI VENDITA E DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE.

SI RISERVA DI PROROGARE TALE TERMINE OVE IL PROFESSIONISTA DELEGATO, PRIMA DELLA SCADENZA, DEPOSITI UN'ISTANZA MOTIVATA DI PROROGA; LA STESSA, COMUNQUE NON SARA' CONCESSA SE IL MANCATO RISPETTO DEL TERMINE DIPENDE DAL RITARDO DEL CREDITORE PROCEDENTE NEL VERSARE IL FONDO SPESE (SI RIBADISCE CHE OGNI RITARDO DEL CREDITORE PROCEDENTE DOVRA' IMMEDIATAMENTE ESSERE COMUNICATO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE).

Sulmona, 14/12/17

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



Depositato in Cancelleria
oggi 21.12.17
Il Cancelliere 