



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ordinanza di delega ex art. 591 - bis c.p.c.

N.266 /2012 Reg. Es.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Luca Zampetti
letti gli atti della procedura esecutiva n. 266 /2012 R.Es.

promossa da:

MELIORBANCA SPA

Contro:

- sentiti gli interessati, che nulla hanno osservato in contrario;
 - visto l'articolo citato;
 - vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
- dispone la vendita dei beni sottoposti a pignoramento e a tal fine

d e l e g a

il compimento delle operazioni di vendita al notaio: GIANLUCA CAMPODONICO

d i s p o n e

che il notaio provveda:

- a) ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;



- ove gli stessi risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà questo giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; analogamente nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dell'art. 498;
- b) il valore dell'immobile rimane determinato sulla base della relazione dell'esperto o di altra indicazione del G.E., salvo diversa determinazione da parte del notaio delegato in presenza di accorpamento di più lotti;
- c) a redigere l'avviso di vendita ed a notificarlo ai creditori di cui all'art. 498, non intervenuti, trasmettendo contemporaneamente copia dell'avviso a questo Ufficio;
- d) ad esperire preliminarmente una vendita senza incanto secondo il disposto degli artt. 569 ss. c.p.c.;
- l'avviso dovrà contenere il luogo e il termine di scadenza per la presentazione delle offerte di acquisto, il luogo e l'ora in cui il notaio delegato provvederà all'esame delle offerte - ai sensi dell'art. 572 c.p.c. - alla presenza degli offerenti, nonché alla deliberazione sulle stesse a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c. secondo quanto disposto dell'art. 591 bis 2 comma n. 3);
- e) in mancanza di offerte o al verificarsi delle condizioni di cui al 572 comma 3 c.p.c. il notaio procederà alla vendita con incanto, secondo le modalità descritte al punto c) fissando il prezzo base senza riduzione rispetto a quello stabilito per la vendita senza incanto;
- f) nell'avviso dovrà specificarsi che, qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito Fondiario ai sensi dell'art. 41 comma 5, D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 gg. dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di gg. 30 dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario - previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione - senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori l'importo del credito del fondiario; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito del fondiario;



- l'avviso dovrà altresì contenere, oltre alla precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui agli articoli 46 del citato T.U. e 40 della legge n. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni;
- salvo il caso di insufficienza delle stesse notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, primo comma del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge n. 47 del 1985: in tale ipotesi, l'avviso ne farà menzione, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma del citato T.U. e 40, sesto comma, della citata legge n. 47 del 1985.
- nell'avviso e nel relativo estratto si darà pure notizia, anche genericamente, dell'eventuale presenza sull'immobile oggetto d'asta di trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- e dovrà infine specificarsi che tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere effettuate dal notaio delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo da lui indicato, e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui.
- il notaio disporrà la pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., avvalendosi per la divulgazione dell'avviso sui mezzi di stampa interessata dei servizi offerti, alla tariffa accettata, a sua scelta, di quotidiani di informazione locale aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, su quotidiani di informazione nazionali o multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti alla ROC e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggiore diffusione nella zona ovvero mediante manifesti murali o altre forme ritenute opportune. A tal fine il creditore precedente verserà al notaio delegato, entro il termine di giorni 60 dalla data odierna, l'importo forfettario di €. 1.000,00 mediante versamento in conto corrente ovvero mediante assegno circolare non trasferibile e comunque **previo contatto a cura dello stesso creditore precedente con l'Associazione Notarile**



Anesim; qualora le somme siano insufficienti il notaio richiederà al creditore precedente gli importi ritenuti necessari (tramite versamento in contanti, lettera di impegnativa incondizionata, fideiussione bancaria con clausola a prima richiesta, o in altro modo che riterrà idoneo). In caso di mancato versamento, il notaio ne informerà questo Ufficio, che provvederà, rispettivamente, alla fissazione di un termine per il deposito delle somme, ovvero a richiedere la determinazione dell'ammontare al capo dell'Ufficio ai sensi dell'art. 39, disp. att. c.p.c.

- g) - a ricevere le cauzioni di partecipazione all'asta, ai sensi dell'art. 580 c.p.c. e il deposito delle spese di vendita, da versarsi con distinti assegni circolari intestati al notaio delegato, nella misura che lo stesso avrà determinato e indicato nell'avviso di cui alla lettera che precede;
- h) - ad effettuare l'incanto nel giorno, nell'ora e nel luogo di cui all'avviso, con le modalità di cui all'art. 581, redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 - bis,
 - nell'ipotesi di vendita in più di lotti, il notaio cesserà le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 e dell'art. 163 dist. att. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo giudice;
- i) - a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;
- l)- a ricevere le offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e, verificatane la regolarità, ad indire la gara di cui dà avviso a norma degli artt. 490 e 570 convocando innanzi a sé l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento di quinto;
 - alla gara potranno partecipare, previa prestazione della cauzione e del deposito per le spese della vendita, anche soggetti che abbiano preso parte all'incanto;
- m) - a versare l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione, su libretto di deposito nominativo o conto corrente bancario con indicazione della procedura esecutiva, presso la filiale di ANCONA di una delle primarie aziende di credito, a sua scelta;



n) - a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

o) - a fissare, nel caso di incanto deserto per mancanza di offerenti, ovvero di esito negativo dello stesso un nuovo incanto con le stesse modalità di cui sopra, fissando un prezzo inferiore di un quarto a quello precedente; analogamente, ma senza riduzione, provvederà nell'ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., non appena questo Ufficio gli avrà restituito il fascicolo, e nel caso in cui sia stato infruttuosamente esperito il subprocedimento di conversione;

p) - ad autorizzare:

l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

- il versamento del prezzo nei limiti di quanto necessario per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, ai sensi dell'art. 585 comma 2 c.p.c., nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a' termini del citato art. 508 c.p.c.,

- l'assegnazione dei beni pignorati sull'istanza di cui agli artt. 590 e 591 c.p.c. e nella forma di cui all'art. 507 c.p.c., previa fissazione agli altri creditori ed al debitore di un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire, presso il suo studio, le eventuali osservazioni;

- nel qual caso alla scadenza, il notaio fisserà il termine entro cui l'assegnatario dovrà versare, con le modalità già indicate, l'eventuale conguaglio;

- a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e 590 comma 3 c.p.c., il decreto di trasferimento, che sarà trasmesso a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio avrà provveduto a richiedere;



nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale;

q) - ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59/1978 e a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;

- ai sensi dell'art. 164, disp att. c.p.c., il notaio delegato curerà ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che a' termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

r) - a redigere il progetto di distribuzione che trasmetterà a questo Giudice; a tal fine il Notaio fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far depositare le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;

s) - a trasmettere il fascicolo al giudice perché provveda ai sensi dell'art. 510 c.p.c. nel caso in cui non vi siano altri creditori oltre al precedente

Il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del giudice dell'esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto di cui alla lett. m) che precede, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. fissa in mesi 18, dal momento della trasmissione degli atti, il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate (procedura della vendita senza incanto e primo tentativo di vendita con incanto).

Il Notaio delegato, concluse le operazioni relative all'aggiudicazione, tratterrà c/o gli istituti di credito le somme incassate in attesa dell'approvazione del progetto di distribuzione. Successivamente alla dichiarazione di esecutorietà del progetto di distribuzione, ricevuta la comunicazione da parte della cancelleria, provvederà alla



materiale consegna (mediante A/C o bonifico, a seconda della richiesta) degli importi previsti nel progetto di riparto ai singoli destinatari previo deposito c/o l'ANESIM degli atti di quietanza.

Ancona 08/10/2014

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. Luca Zampetti

