

5/10 SAC
N.

R.G.E.

TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Delega ex art. 591 bis c.p.c. e contestuale nomina di custode

Il g.e. dott. Gaetano Guglielmo, a scioglimento della riserva

visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza del 29/6/15 fissata per l'autorizzazione alla vendita;

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

rilevato, altresì, che ai sensi dell'art. 559 quarto comma, è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

DISPONE

la vendita dei beni del bene immobile pignorato nella presente procedura da

BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A

nei confronti di

vista la relazione di stima del perito nominato

DETERMINA

il valore del compendio pignorato in conformità a quanto indicato dal perito nell'elaborato già depositato

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita, da concludersi entro il termine di mesi diciotto il Notaio

CARLO ROMANA con studio in _____
che nomina contestualmente custode ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c., assegnandogli, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.800,00 che pone a carico del creditore istante, da versarsi entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento (in caso di omesso versamento nel termine suindicato il professionista delegato comunicherà l'eventuale rinuncia all'incarico e restituirà gli atti all'Ufficio per la dichiarazione di improcedibilità).

Il professionista verificherà nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenzi ex art. 498 c.p.c.; in caso di mancata vendita entro 24 mesi da oggi il fascicolo verrà comunque rimesso a questo giudice; in caso di vendita il professionista delegato trasmetterà il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione. Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Modalità della custodia

immediatamente edotto il Tribunale per l'adozione dei provvedimenti necessari all'esercizio dell'azione di rilascio;

- 12) **renda** trimestralmente, a norma dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) i provvedimenti ottenuti.

Il Giudice dell'Esecuzione

AVVERTE

1. il debitore che egli rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali, anche di natura fiscale o erariale, anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 c.c.; a lui andranno, pertanto, rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi;
2. i soggetti che a qualsiasi titolo occupano l'immobile che essi rimangono penalmente e civilmente unici responsabili della buona conservazione del bene pignorato.

AUTORIZZA

il custode ad accedere agli immobili pignorati, anche al fine di consentire la visita degli stessi agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

Il delegato provvederà quindi a:

1)

- VENDITA SENZA INCANTO -

- A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal deposito dell'avviso di vendita di cui al punto E per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
B) 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 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 10% del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato nonché delle spese delle spese di trasferimento;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine 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; tale termine, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

E) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul quotidiano " IL MATTINO " edizione provinciale e su sito internet, tribunale.avellino.it
L'annuncio conterrà gli estremi previsti nell'art.555 c.p.c. ed in ogni caso sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: comune ove è situato l'immobile, Quartiere, frazione, località, ecc., Via, piazza, ecc.; tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.), Condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.); ammontare del prezzo base per la vendita; misura minima dell'aumento di offerta; data, luogo ed ora della vendita; numero R.G.E. della procedura; nominativo del Giudice dell'Esecuzione e del delegato; indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni; nominativo e recapito del custode - se nominato.

nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;
Sul sito 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.;

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

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore procedente;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

G) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
Inoltre il delegato dovrà:

H) predisporre, se effettuato il versamento del prezzo nei termini previsti, il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato del fascicolo, di un certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio) 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.5 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;

L) prelevare dal conto intestato alla procedura 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), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese 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, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;

N) provvedere alla restituzione degli atti alla Cancelleria affinché provveda al pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

- VENDITA CON INCANTO -

2)

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, il delegato provvederà:

O) a fissare la data della vendita all'incanto 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. La data della vendita all'incanto potrà essere fissata già nel primo avviso di vendita, salva la pubblicazione di un nuovo avviso per l'incanto nell'ipotesi in cui vi sia stata una protrazione dei tempi della vendita senza incanto che abbia impedito lo svolgimento dell'incanto.

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 dalla 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, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo per spese di trasferimento, 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 sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine 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; tale termine, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

- 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.;
- R) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, con le medesime modalità indicate al punto 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..

In mancanza di istanze di assegnazione, il g.e.

Dispone

che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato dal g.e., secondo le modalità di cui ai punti da A) a G); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da O) a R); in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il g.e..

Qualora non vi abbia già provveduto ai prescritti avvisi il creditore provvederà a notificare entro gg.30 il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi.

AVELLINO, 28.6.18

IL CANCELLIERE
Liliana Geronzi



Il giudice dell'esecuzione
dott. Gaetano Guglielmo