N. R.G. 2011/151

TRIBUNALE di PESARO

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **151/2011** promossa da:

[redacted]

PARTE CREDITRICE PROCEDENTE

contro

[redacted]

PARTE DEBITRICE

Il Giudice dell'Esecuzione,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 07/07/2016,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

P.Q.M.

rilevato che la procedente ha sanato il difetto della continuità delle trascrizioni sollevato dal Delegato;

ritenuto che le modifiche apportate dal D.L. n 83/2015,convertito con legge n. 132/2015, sono applicabili anche ai processi in corso nell'ipotesi in cui non è stata ancora disposta la vendita ovvero nel caso in cui sia disposta una nuova vendita dal giudice o dal professionista delegato;

ritenuto che pertanto le nuove disposizioni di applicano anche a tutti i processi in cui non sia stato pubblicato il bando alla data di comunicazione del presente provvedimento;

ritenuto che non vi sono i presupposti per procedere alla vendita con incanto ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c.;

ritenuto che non è ancora attuabile la pubblicità prevista dall'art 490 ,comma 1, c.p.c., come modificato dal D.L. n 83/2015, convertito con legge n. 132/2015, atteso che non sono state emanate le specifiche tecniche previste dall'art 161 quater delle disposizioni di attuazioni al c.p.c.;

ritenuto che appare opportuno procedere alla pubblicità cartacea disciplinata dall'art 490, comma 3, c.p.c., al fine di garantire una maggior diffusione in ambito locale della notizia di vendita dell'immobile;

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

ritenuto che ai sensi dell'art 161 delle disposizioni di attuazione al c.p.c., come modificato dal D.L. n 83/2015, convertito con Legge n. 132/2015, il compenso del CTU va calcolato sul prezzo ricavato dalla vendita;

ritenuto che tale disposizione è entrata in vigore e va applicata anche ai procedimenti in corso nell'ipotesi in cui non sia già stato liquidato il compenso al CTU;

rilevato che ai sensi degli artt. 596, 597 e 598 c.p.c. il progetto di distribuzione, in caso di mancata contestazione, può essere reso esecutivo anche dal professionista delegato;

ritenuto che le nuove disposizioni avranno una diversa applicazione a seconda che il delegato:

1) non abbia disposto alcuna vendita, nel qual caso il presente decreto andrà applicato nella sua interezza, prevedendo come prezzo di vendita quello stabilito con la CTU;
2) abbia già eseguito una vendita, nel qual caso si procederà con le modalità e le riduzioni sotto previste nell'ipotesi in cui sia risultata infruttuosa la prima vendita (punto 30 e ss del presente decreto);
3) abbia già eseguito una seconda vendita, nel qual caso si procederà con le modalità e le riduzioni sotto previste nell'ipotesi in cui sia risultata infruttuosa la seconda vendita (punti 34 e ss del presente decreto);
4) abbia già eseguito la terza vendita o abbia effettato vendite ulteriori rispetto alla terza , nel qual caso si procederà con le modalità e le riduzioni sotto previste nell'ipotesi in cui sia risultata infruttuosa la terza vendita (punti 35, 36 e ss del presente decreto);

REVOCA

l'ordinanza con cui è stata delegata la vendita nelle parti che contrastano con le disposizioni del presente provvedimento e nella parte in cui ha disposto la trasmissione degli atti al giudice a seguito dell'aggiudicazione;

D I S P O N E

che il delegato provveda ad eseguire le vendite, secondo le seguenti disposizioni:

1) al controllo della titolarità in capo al debitore esecutato dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione del

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

CTU, informando immediatamente il giudice nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
3) alla apertura di un conto corrente intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del delegato, da scegliersi tra quelli indicati nell'apposito decreto del giudice dell'esecuzione depositato in Cancelleria, su cui verranno addebitate tutte le somme pertinenti alla procedura ed alla vendita;
4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
5) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente e comunque entro il termine massimo di 120 giorni la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
7) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come di seguito regolate, autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme eventualmente presenti e necessarie per l'esecuzione delle pubblicità (le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che le ha anticipate o ha versato i relativi fondi);
8) alla ricezione delle buste contenenti le offerte ed alle conseguenti attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.;
9) all'apertura delle buste, depositate dagli offerenti presso lo studio del delegato o presso altro locale nella sua disponibilità indicato nel bando, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
10) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nel presente provvedimento;
11) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questo provvedimento;

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

12) alla deliberazione sull'offerta :

- in caso di unica offerta, nei termini e con i limiti cui all'art 572 c.p.c., accogliendo l'offerta superiore o pari al valore stabilito nell'ordinanza di vendita ovvero, nell'ipotesi in cui il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, accogliendo l'offerta qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.;
- in caso di più offerte, effettuando la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato e facendo partecipare alla stessa anche i soggetti che abbiano presentato una offerta inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo che – qualora il prezzo indicato nella miglior offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita - non siano state presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.;

13) in caso di effettuazione della gara, a pronunciare l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, salvo, in tale ultima ipotesi, che non siano state presentata istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c.;

14) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

15) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., qualora, 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 al giudice (le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014);

16) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del giudice per approvazione);

17) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

18) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

19) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

20) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

21) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

22) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere. Calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura;

23) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.L.vo. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

24) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al giudice per l'emanazione. La bozza deve indicare il contratto di finanziamento nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo è avvenuto in forza di un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. La bozza dovrà contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento;

alla bozza di decreto dovranno inoltre essere allegati:

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del D.P.R.. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

25) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

26) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

27) ad ogni altro incombente, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) a ridurre - in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione - il prezzo-base della nuova vendita fino al limite massimo di 1/4 rispetto al valore della vendita precedente, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

29) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
30) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita ed a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
31) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;
32) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo nel limite massimo di ¼ rispetto all'ultimo, praticato avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;
33) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
34) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita ed a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
35) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;
36) in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, ad invitare il creditore procedente o quelli muniti di titolo esecutivo a dichiarare se intendono procedere ad ulteriori esprimenti di vendita ed in caso di dichiarazione positiva, a procedere ad ulteriori tre tentativi di vendita senza incanto alle condizioni e con le riduzioni sopra specificate, prevedendo come prezzo base della prima vendita quello praticato nella ultima vendita risultata infruttuosa;
37) a procedere secondo le istruzioni date al punto 35 anche nell'ipotesi in cui le ulteriori 3 vendite risultassero infruttuose e così di seguito ogni successive tre vendite senza incanto;
38) a depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato;
39) a richiedere tempestivamente e comunque entro 15 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito e delle spese, che dovrà essere presentata al giudice per la liquidazione nei successivi 15 giorni;

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

40) a procedere con le stesse modalità e negli stessi termini per la liquidazione dei compensi del Custode ed del CTU , se non precedentemente liquidati dal giudice;

41) a depositare la nota di liquidazione del proprio compenso nel termine di 15 dalla trascrizione del decreto di trasferimento;

42) a formare un progetto di distribuzione ed a depositarlo in Cancelleria in via telematica nel termine di giorni 60 dalla trascrizione del decreto di trasferimento, tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato, al custode, al CTU ed alle parti e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo, in mancanza, il delegato procedere a calcolare le spese legali tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014 per gli onorari degli avvocati (il delegato dovrà considerare quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, in quanto questo è il parametro che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, D.M. 55/2014);

43) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la Cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

44) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

45) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 41) non sorgono contestazioni tra le parti;

46) a sottoscrivere, una volta approvato il progetto di distribuzione, i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra ed a chiudere il detto conto;

47) a depositare in Cancelleria i provvedimenti di liquidazione del giudice, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

48) a trasmettere immediatamente, nel caso in cui sorgano controversie sul progetto di distribuzione, il fascicolo al giudice per la fissazione dell'udienza prevista dall'art 512 cpc ;

CONCEDE

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

al professionista delegato, nel rispetto dei termini sopra indicati, un anno per lo svolgimento dell'incarico, specificando che il professionista dovrà in tale periodo avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita;

STABILISCE

il medesimo termine per l'effettuazione degli esperimenti di vendita successivi alla terza vendita (3 esperimenti di eventuali ulteriori vendite ogni anno)

AVVERTE

che il mancato rispetto dei termini e l'inosservanza delle direttive impartite costituiscono motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

AUTORIZZA

si 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 inerenti;

D E T E R M I N A

in € 1.000,00 il fondo spese, da corrispondersi al professionista delegato da parte del creditore procedente entro 10 giorni dalla data del presente provvedimento;

DISPONE

che il delegato specifichi nell' AVVISO DI VENDITA :

- che l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio o presso altro locale nella sua disponibilità, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previsto;
- che la vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, richiamando, quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

d) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

e) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

g) entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

h) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato o presso altro locale nella sua disponibilità indicato nel bando, una busta chiusa contenente:

1. l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo)
2. un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura esecutiva (numero ruolo e anno), per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

i) l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Pesaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

j) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base di vendita o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

k) all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1. in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad ¼, si procederà all'assegnazione del bene all'offerente solo nel caso in cui il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., dovendosi assegnare il bene, in tale ultima ipotesi, al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

2. in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta, facendo partecipare alla stessa anche i soggetti che abbiano presentato una offerta inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e nell'ipotesi in cui, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

l) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.Rimane salva la facoltà del delegato di prevedere maggiori offerte in aumento. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

m) l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

n) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

o) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice dovranno essere effettuate dal

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario;

DISPONE

la seguente pubblicità dell'avviso di vendita :

a- affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
b- inserimento su rete Internet sul sito www.tribunalepesaro.it e sul sito www.astalegale.net (già asteimmobili.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 cpc di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima ;
c- inserimento per estratto su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile, almeno 45 giorni prima della termine per la presentazione delle offerte;
d- inserimento per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul periodico di Astalegale.net S.p.A. (già asteimmobili.it) "Newspaper";
e- eventuali altre forme di pubblicità a titolo gratuito.

STABILISCE

i seguenti dati per l'estratto da pubblicare : ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data ed ora del giorno per l'esame delle offerte ex art. 571 cpc e 572 cpc, data ed ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene.

DISPONE

la comunicazione dell'avviso di vendita, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'art.569 ultimo comma cpc.

MANDA

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72

alla Cancelleria perchè comunichi il presente provvedimento al professionista delegato a mezzo posta elettronica, al custode, alle parti ed al debitore ai sensi dell'art 492 c.p.c.

Pesaro 11 luglio 2016

Il Giudice
dott. Davide Storti

Firmato Da: MONTESI JEANNINE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 9860e - Firmato Da: STORTI DAVIDE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 42a72