Tribunale Ordinario di Sassari

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sassari

2017 /224

UDIENZA del 14/10/2021

Il Giudice , preso atto della adesione alla trattazione scritta e di richiesta di vendita del compendio pignorato

Dispone la vendita a mezzo di delegato

TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e

meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore al prezzo base d'asta di euro:

lotto 1…€ 145.400,00 ……;

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista……avv.to Chiara Fancellu
……..

che vi provvederà presso la sede del Tribunale, via Roma 49

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 18 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

MANDA

alla cancelleria di comunicare il presente provvedimento al delegato a mezzo pec;

RICONOSCE

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 313/1999 una somma di euro 2.200,00 di cui 700, oltre accessori di legge, a titolo di acconto sugli onorari e 1500 a titolo di fondo spese, disponendo che i creditori gli versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato provvederà ad apposita informativa ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione.

Il professionista delegato provvederà immediatamente ad aprire un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva (con dicitura "Tribunale di Sassari, procedura esecutiva R.G. …….) e vincolato all'ordine del G.E., sul quale potranno operare il delegato e la cancelleria e che dovrà essere visualizzabile – esclusa la possibilità di effettuare operazioni – dal custode. Su detto conto confluiranno le cauzioni (all'esito dell'incasso dell'assegno circolare), i versamenti del saldo del prezzo, nonché tutti i proventi della messa a reddito degli immobili pignorati (canoni di locazione, indennità di occupazione, proventi dell'amministrazione giudiziaria e quant'altro). Con riferimento alle procedure esecutive pendenti, nelle quali sia presente un libretto giudiziario, il custode IVG provvederà ad estinguere il libretto con versamento del saldo sul conto corrente sopra indicato.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il professionista delegato, verificata preliminarmente la regolarità della notifica della presente ordinanza, provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80

creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

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 e successive modifiche;

3) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, **dandone pubblico avviso e comunicandolo a tutte le parti ed ai creditori iscritti non intervenuti**;

4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle forme di pubblicità legale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta con questa ordinanza di delega);

7) alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);

8) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione, secondo le modalità dettagliatamente indicate *infra*, al punto 6 della sezione rubricata "*Disciplina della vendita senza incanto*";

12) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., 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; 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;

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80

15) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

17) a comunicare all'aggiudicatario, nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura;

18) a comunicare, nello stesso termine di cui al precedente punto 17), all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) 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., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) 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 del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

21) 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 dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione quando siano stati aggiudicati tutti i lotti;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di 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, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- 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;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del 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);

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80

- attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- visura ipotecaria aggiornata (i cui costi debbono essere posti a carico dell'aggiudicatario) relativa all'immobile o agli immobili oggetto di trasferimento;

24) 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 richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

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

28) a depositare a mezzo p.c.t. tutti gli atti inerenti alla delega (a titolo esemplificativo avviso di vendita, notifiche ai creditori iscritti non intervenuti, comunicazione ai creditori costituiti, pubblicità, verbali di vendita e di aggiudicazione, minuta decreto di trasferimento, precisazione dei crediti, progetto di distribuzione);

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare seduta stante a verbale il prezzo-base della nuova vendita in misura inferiore di un quarto con la precisazione che il G.E., su istanza del delegato successivamente al primo tentativo di vendita andato deserto disporrà con apposita ordinanza ex art. 560 c.p.c., la liberazione del bene, ove occupato dal debitore, e valuterà l'opportunità di disporre l'amministrazione giudiziaria o di rimettere gli atti al delegato per nuovi tentativi di vendita;

30) ad emanare nel termine di giorni 60 dalla vendita deserta nuovo avviso di vendita, contenente 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. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.;

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie ed a provvedere alla pubblicazione dei necessari avvisi ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ordinando la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

32) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda senza incanto al prezzo-base già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo fino a un quarto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della sesta vendita, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80

(con specifica indicazione degli accessi e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) e ad una sua propria relazione nella quale illustrerà analiticamente le spese sostenute, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso il delegato depositerà entro un anno dal conferimento dell'incarico una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento a quella del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse alla procedura, che dovrà altrimenti sollecitare; nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

36) a richiedere già all'atto della aggiudicazione dell'ultimo lotto ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode ed all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari;

37) a formare un progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata entro le ore 18,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro,

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6ccea80

deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:
   a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, la copia di un documento d'identità, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato dovrà essere depositata visura camerale o comunque certificazione attestante i poteri rappresentativi;
   b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
   il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
   d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto, decurtato nella misura di un quarto;
4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE, intestato a "Tribunale di Sassari" di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita. In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta 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, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili dal prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili dal prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili dal prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili dal prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili dal prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili dal prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili dal prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili dal prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre € 260.000,01. 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 un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80

nell'offerta. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrive il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. Egli, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80

accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data pubblica notizia mediante:
   a. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno due mesi prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.tribunale.sassari.it per il primo esperimento ed almeno quarantacinque giorni prima per gli altri a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che dovrà provvedere esclusivamente previo pagamento dei relativi costi;
   b. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno due mesi prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.ivgsassari.com, www.astagiudiziaria.com, www.sassari.astagiudiziaria.com per il primo esperimento ed almeno quarantacinque giorni prima per gli altri a cura dell'IVG.
   c. inserzione, a cura del delegato, sul portale del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.

_____;

DISPONE

che i soggetti ai quali sono attribuiti oneri pubblicitari (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed IVG) forniscano almeno 5 giorni prima della data indicata per la vendita al professionista delegato la prova dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e sul o sui giornali, la prova dell'avvenuta affissione all'albo del tribunale dell'avviso prescritto dall'art.570 c.p.c., e la prova dell'avvenuta inserzione dell'avviso nel Portale del Ministero della Giustizia (quando lo stesso sarà attivato).

P O N E

gli oneri economici necessari alla pubblicità, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile

_

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

A V V E R T E

a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposto delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Si comunichi al delegato, al custode, alle parti esecutate, ai creditori iscritti non comparsi e alle parti debitrici qualora la procedura si svolga nelle forme di cui agli artt. 602 e ss. c.p.c.

Sassari,

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. G.Sanna

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto _____ ; [01]

☐ COME DA ALLEGATO

[1] Indicare il numero del lotto a cui si riferisce la descrizione ("U" in caso di lotto unico);

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80

_ immobile in Valledoria Via Parini al foglio 8 part. 442 sub 4 € 151.385 e foglio 8 part. 443 sub 43

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Il Giudice

Maria Giuseppa Sanna

Firmato Da: SANNA MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 69b54e765219109feb1979778e6cea80