

N° 206/2011 R.G.



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Segue Verbale di Udienza del 21/05/2013 ; _____



Il Cancelliere

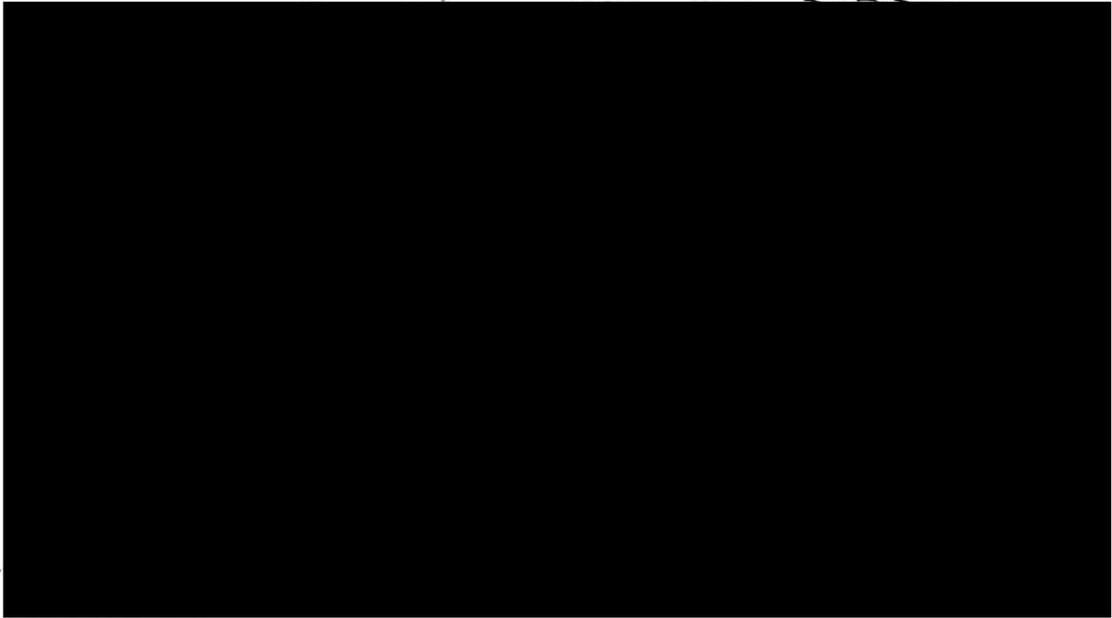
7/6

Il Giudice



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Segue Verbale di Udienza del 21/05/19 ; 206/2011



Multiple horizontal lines for handwritten notes or signatures, currently blank.

Il Giudice

Il Cancelliere

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedimento di divisione numero 206-2011

R.G. Esec. N. 11-1989

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giudice istruttore, dott.ssa Paola Beatrice,
premessi che la presente ordinanza viene depositata all'interno del fascicolo numero 11-1989 relativo al procedimento esecutivo sospeso con provvedimento del 2.2.2011 in quanto il fascicolo relativo al procedimento di divisione non risulta ancora assegnato alla scrivente;
rilevato, quindi, che il giudizio divisionale numero 206-2011 risulta occasionato dal procedimento esecutivo iscritto al numero 11-1989;
vista l'ordinanza di vendita del compendio pignorato disposta dal precedente giudice, nella qualità di giudice istruttore, in data 12.4.2012;
viste le nuove disposizioni di rito;
rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche del compendio pignorato,

dispone,

ad integrazione del verbale di udienza del 16.7.2015 nel quale è stata autorizzata la prosecuzione delle attività delegate secondo le nuove disposizioni di rito, che il professionista si attenga alla seguenti condizioni e modalità di vendita:

della piena proprietà del seguente immobile pignorato:

LOTTO UNICO:

locale adibito ad attività ricettive (bar-ristorante-albergo) sito nel comune di Latronico (Pz) alla contrada Calda censito al foglio 17 p.lle 490-491 oltre terreno censito al foglio 17 p.lla 32

VALORE A BASE D'ASTA € 1.505.094,36 con offerta minima pari al 75 % del prezzo base.

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto nominato **geom. Mario Claudio Allegretti** che devono essere consultati dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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.

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.

FISSA

il termine di otto mesi per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di sei mesi per le successive attività delegate.

FISSA

sin d'ora, l'udienza di comparizione delle parti per il giorno **5 luglio 2016** pe la verifica delle attività compiute

DETERMINA

in favore del professionista delegato un acconto di **euro 400,00**, quale anticipo sul compenso per le attività di custode e delegato ed un fondo spese di **euro 1.000,00**, da corrispondersi da parte del creditore precedente o surrogante (o in mancanza da uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo) entro il termine di **giorni trenta** dal ricevimento della comunicazione dell'accettazione dell'incarico, disponendo che, in caso di omesso versamento del fondo spese nel termine di cui sopra, il professionista delegato provveda ad informarne questo giudice per l'eventuale declaratoria di improcedibilità della procedura e conseguente cancellazione della trascrizione del pignoramento.

DISPONE

- A -

che il professionista delegato provveda

nel **termine di SESSANTA giorni** dall'accettazione dell'incarico, alla **redazione dell'avviso di vendita**, alla conseguente **notifica** alle **parti** (debitore esecutato, creditore precedente e creditori intervenuti), agli eventuali **creditori iscritti non intervenuti**, all'eventuale **coniuge comproprietario non debitore**, se trattasi di bene oggetto di comunione legale ed al **debitore originario** qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.; all'**affissione dello stesso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario** (art. 490, comma 1, cpc); ad eseguire, nel rispetto dei termini fissati nelle prescrizioni che seguono, la **pubblicità** del medesimo avviso;

alla fissazione del termine, con decorrenza dalla data del versamento del fondo spese, non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni, entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto in busta chiusa ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;

ad informare che le suddette offerte dovranno essere depositate presso il proprio studio ubicato nel circondario di questo Tribunale oppure in cancelleria;

ad indicare obbligatoriamente, quale **data di apertura delle buste** (udienza per l'esame delle offerte) il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte (art. 569, comma 3, cpc).

in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, previamente verificando presso i creditori il loro



concreto interesse alla prosecuzione della procedura, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; (riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico);

-a fissare una nuova vendita senza incanto nel rispetto dei termini di cui all'art. 591 cpc e con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

-a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e 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);

-ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suestesa delega.

In caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a rimettere gli atti a questo Giudice, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico del 16.7.2015; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 2 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

in caso di aggiudicazione o di assegnazione, tempestivamente e, comunque, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, al deposito in Cancelleria della bozza del decreto di trasferimento;

al conseguente deposito del progetto di distribuzione nel rispetto del termine sopra indicato per l'espletamento di tutte le attività delegate.

Il professionista delegato provvederà altresì sull'istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, terzo comma, cpc ed al compimento delle attività indicate nel comma 3 dell'art. 591 bis cpc, con le precisazioni che seguono.

DISPONE

che il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori

PRESCRIZIONI

- OPERAZIONI DI VENDITA -

ESAME DOCUMENTI

verificati (mediante l'esame della documentazione in atti) **se il bene appartiene al debitore** esecutato (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano **formalità pregiudizievoli**. Qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai



creditori, o se comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice.

PUBBLICITÀ

effettui la **pubblicità** prevista dall'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mediante inserimento sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.lagonegro.giustizia.it; www.giustizia.basilicata.it della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima depurata dai dati personali relativi al debitore e ai congiunti e degli allegati fotografici e planimetrici e su un quotidiano di informazione locale;

l'estratto da pubblicare sul quotidiano dovrà riportare i seguenti dati:

- numero di ruolo della procedura;
- nome e il recapito telefonico del professionista delegato e del custode giudiziario se nominato;
- numero del lotto;
- diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro);
- l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore esecutato, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse; tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), ubicazione (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano) e descrizione sommaria del bene (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani);
- stato di occupazione (libero, occupato dal debitore o da terzi, con titolo opponibile o non opponibile);
- notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità);
- prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto;
- termine e luogo di presentazione delle offerte;
- data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto;
- sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno in ogni caso omesse le generalità del debitore esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E GARA

specifici nell'avviso di vendita che

– la presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire **presso il proprio studio** professionale (o in altro luogo idoneo, comunque situato nel circondario



di questo Tribunale). Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, dovrà essere garantito per almeno tre giorni lavorativi alla settimana sino alla scadenza del termine; all'avviso si applica l'art. 173 quater disp. att. cpc;

- **le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa**, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avviso di vendita e, in ogni caso, a pena di inefficacia, nel termine fissato ex art. 569, comma 3, cpc sopra richiamato. Sulla busta il professionista delegato anoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **L'offerta dovrà contenere:**

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge; se è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso (procura o atto di nomina che giustifica i poteri);

- b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta;

- e) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a **120 giorni** dalla aggiudicazione;

- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

- **all'offerta dovranno essere allegati:** a) fotocopia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri); b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo **offerto** intestato alla procedura numero, seguito dal numero della procedura, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituito in caso di mancata aggiudicazione;

- **la cauzione** dovrà essere versata mediante assegno circolare, inserito nella busta contenente l'offerta, intestato alla procedura e non potrà essere inferiore al decimo del prezzo offerto;

le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c. (se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta, se non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto).



Nel caso di presentazione di un'**unica offerta**, conformemente alle previsioni di cui al novellato all'art. 572 c.p.c, si procederà con le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo il caso in cui non si dia luogo alla vendita in quanto si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di pluralità di offerte, il professionista delegato procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita nella percentuale massima del 3% del prezzo base.

Il professionista delegato pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

Il **saldo-prezzo** dovrà essere versato entro e non oltre il **termine di centoventi** dalla aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato).

Le **spese di cancellazione delle formalità** resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

Il prezzo di vendita deve essere versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice; il deposito delle spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato.

Avvenuta l'aggiudicazione o disposta l'assegnazione il professionista delegato provvederà:



- a darne pronta comunicazione a questo giudice per l'eventuale emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. art. 560, comma 3, cpc, se non ancora adottato;
- al deposito, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, della bozza del decreto di trasferimento;
- a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice; analogo onere spetta al custode;
- al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione.

Manda alla cancelleria per l'inserimento della presente ordinanza nel fascicolo numero 206-2011 e per le attività di competenza in ordine alla formazione del fascicolo telematico della divisione.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

27.4.2016

Il giudice





TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE CIVILE

ORDINANZA ALLEGATA AL VERBALE DEL 15.3.2022

R.G. Es. n. 206/ 2011

IL GIUDICE

DOTT.SSA GIULIANA SANTA TROTTA

esaminati gli atti della procedura esecutiva indicata in epigrafe;

rilevato che sono stati espletati alcuni tentativi di vendita del bene pignorato;

preso atto che tutti i tentativi hanno avuto esito negativo;

considerato che all'udienza del 15.3.2022 i creditori insistevano per la prosecuzione delle attività di vendita chiedendo ulteriori tentativi;

PQM

dispone che il delegato proceda ad ulteriori ***tre tentativi*** di vendita, applicando per i primi due tentativi una riduzione pari al 25% del prezzo base del precedente avviso di vendita, e per il terzo tentativo una riduzione pari al 20% del prezzo base del precedente avviso di vendita, in virtù della delega precedentemente conferita, che si intende rinnovata, e secondo le condizioni e le modalità di cui all'ordinanza di delega in atti nonché ai sensi della vigente normativa, con particolare riferimento alla pubblicità sul Portale delle vendite telematiche;

dispone, inoltre, il versamento di un ulteriore acconto di euro 1.000,00 a titolo di fondo spese per la procedura, con onere a carico del creditore precedente e da versarsi entro 30 giorni dalla richiesta del professionista delegato a pena di dichiarazione di improseguibilità del procedimento, qualora le somme presenti non risultino sufficienti.

Fissa nuova udienza per la data del **9 maggio 2023 ore 11.00.**

Si comunichi.

Lagonegro, 15/03/2022

IL GIUDICE

DOTT.SSA GIULIANA SANTA TROTTA