



TRIBUNALE DI AVELLINO

VERBALE di udienza del 03 Aprile 2023

N. 19/2020 R.G.

È presente l'avvocato

Il G.E.

N. 49/20 R.G.E.



TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il GE, a scioglimento della riserva;
visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati
intervenuti all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati con
delega delle operazioni ex art. 591 bis C.p.C.

DISPONE

la vendita senza incanto dei beni\ del bene immobile pignorato nella
presente procedura

contro

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/~~Avv.~~/Dott. Gabriele De Rocco

con studio in _____

Il professionista verificherà nuovamente la corrispondenza tra il
diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante

dagli atti, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 e 599 c.p.c.;

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo verrà comunque rimesso a questo giudice;

in caso di vendita il professionista delegato trasmetterà senza indugio il fascicolo al GE unitamente alla bozza del progetto di distribuzione per la approvazione dello stesso.

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.

Il delegato provvederà a:

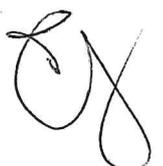
1) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, di cui al successivo punto 3);

2) ad effettuare la pubblicità, secondo le modalità di seguito indicate:

pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc: dovrà essere eseguita - **NEL TERMINE SOPRA INDICATO DI GIORNI SESSANTA** dalla comunicazione del presente provvedimento di delega - sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE**" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 *quater* disp. att. cpc ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle vendite pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018.

almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul quotidiano "Il Mattino," edizione nazionale, sul sito internet, **tribunale.avellino.giustizia.it, Astalegale.net** e sulla rivista free press mensile "**newspaper aste**" gestita dalla società Astalegale.net s.p.a., alle condizioni previste dalla convenzione con l'ufficio.

Il delegato trasmetterà l'estratto dell'avviso di vendita ad Astalegale almeno 60 giorni prima della data della vendita. La pubblicazione su **Il Mattino** e sulla rivista



free press sarà effettuata da Astalegale senza ulteriori
incombenze da parte del delegato.

3) 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 e della cd. offerta minima, che può essere inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, con l'avvertimento che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta, mentre nel caso di unica offerta inferiore, nei limiti suindicati, il delegato potrà esercitare i poteri ex art. 572 c.p.c; data, luogo ed ora della vendita; l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (non superiore al 4% del prezzo base d'asta); numero R.G.E. della procedura; nominativo del Giudice dell'Esecuzione e del delegato; indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni; nominative e recapito del custode - se nominato. Sul sito Internet dovranno essere pubblicate la relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c. e i rilievi fotografici dell'immobile;

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal deposito dell'avviso di vendita, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto per ciascuno dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

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 l'eventuale gara;

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 non superiore a 120 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, nonchè 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; 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) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto C), procedendo secondo le seguenti direttive:

o saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto B); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza come determinato dal g.e.), le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità di cui al precedente punto D);

o qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal GE, la stessa sarà senz'altro accolta;

o qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito in ordinanza dal ge, in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta solo ove non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

o qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta:

se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ai sensi dell'art. 573 c.3 c.p.c) o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita ma alla assegnazione;

se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573 c.1 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile di cui all'ordinanza, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

F) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

Inoltre il delegato dovrà

- G) 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) senza indugio, dal momento del 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;
- H) 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 30;
- I) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico dell'acquirente), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato.
- J) predisporre, senza indugio, 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;
- K) provvedere al pagamento delle somme ai creditori, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, dichiarato esecutivo dal g.e. con ordine di pagamento, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto;
- L) nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente il delegato, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo al GE che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.

Laddove la vendita fissata vada deserta e non siano pervenute istanze di assegnazione bene, il delegato - previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura - fisserà una nuova vendita senza incanto nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc con le medesime modalità sopra prescritte e con il ribasso fino ad un quarto del prezzo dell'ultima vendita, *Solo che per i beni di cui al l. 1,2, per i quali*
IL DELEGATO È AUTORIZZATO SIN D'ORA A PROCEDERE, SE DEL CASO, A TRE RIBASSI NEI MODI DI LEGGE DEL PREZZO D'ASTA.

In tal caso, la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc dovrà essere eseguita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" NEL TERMINE DI GIORNI TRENTA DALLA VENDITA RIMASTA DESERTA.

DETERMINA

- un fondo spese che si fissa nella misura di euro 1500,00, per il pagamento delle spese pubblicitarie previste dall'art. 490, commi 2

e 3, cpc che il professionista delegato richiederà al creditore di volta in volta per l'esperienza di ciascun singolo tentativo di vendita, salvo che tale pagamento sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore;

- un fondo spese pari al contributo di cui all'art. 18 bis DPR 115/2002 che il creditore provvederà a versare al professionista delegato.

DISPONE

che le somme necessarie per la pubblicità (fatta salva l'eventuale assunzione diretta per quelle di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 490 cpc) siano versate dal creditore al professionista delegato per il primo tentativo di vendita nel TERMINE DI QUARANTA GIORNI dalla comunicazione del presente provvedimento, e per i successivi tentativi di vendita, così come innanzi autorizzati, NEL TERMINE DI VENTI GIORNI dalla vendita rimasta deserta.

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis cpc "*se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo...*>>.

Pertanto, in caso di mancato pagamento, da parte del creditore procedente, del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, il professionista delegato dovrà interpellare i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, rimettendo gli atti al G.E. nella ipotesi in cui nessuno dei creditori abbia provveduto al pagamento.

DISPONE

Che in ogni caso in cui siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita e comunque in tutte le ipotesi in cui il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a € 15.000,00 il delegato non fisserà altri tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato terrà qualora il bene, a prescindere dal numero delle vendite esperite, debba essere posto nuovamente in vendita ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00.

AVELLINO, 3/4/2023

Il Cancelliere Esperto
Dott.ssa Romana Clemente



M. GIUNGE
(Dott.ssa Romana Clemente)