



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI ORDINANZA DI DELEGA DELLA VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Flaminia Ielo,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 27 giugno 2019,

letti gli atti della procedura;

letta l'integrazione della relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. con cui ha fornito risposta al quesito posto con ordinanza del 18/01/2018;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

rilevato che è già stata delegata la vendita dell'azienda pignorata sita nel Comune di Assemmini;

ritenuto di procedere alla vendita anche dei capannoni pignorati siti nel Comune di Monserrato con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista con le modalità analogiche;

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:

- ~ **lotto 2)** Catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione C Foglio 3 mappale 848 sub.1 (capannone "a" in perizia) al valore d'asta di euro 394.000,00;
- ~ **lotto 3)** Catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione C Foglio 3 mappale 848 sub.5 (capannone "C3" in perizia) al valore d'asta di euro 253.000,00;
- ~ **lotto 4)** Catasto fabbricati del Comune di Cagliari alla Sezione C Foglio 3 mappale 848 sub.6 (capannone "C4" in perizia) al valore d'asta di euro 220.000,00;



delega

per le operazioni di vendita il Dott. Manuel Mereu;

assegna

al professionista nominato termine di 24 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;

determina

- a) in euro 1.000,00, il fondo spese, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente;
- b) in euro 1.000,00, oltre accessori, l'acconto sul compenso, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente;
- c) euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;

dispone

- che i creditori versino le somme sopra liquidate entro trenta giorni dalla richiesta del delegato, avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il professionista potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c. in relazione alle somme di cui sopra al punto a e b), ovvero di improcedibilità dell'esecuzione in relazione alle somme di cui al punto c);

dispone

che, in caso di vendita, il delegato trasmetta il fascicolo entro 240 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione;

dispone

- che il Delegato verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incumbenti *ex* art. 498 c.p.c.;



- che il delegato provveda a fissare il termine per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- che il rilancio minimo sia fissato in una somma compresa tra il 2% ed il 10% del prezzo indicato in ordinanza;
- che le offerte siano depositate presso *l'Ufficio Unico Notai*, Stanza n.61, II piano ala nuova ovvero presso *l'Ufficio Commercialisti Delegati*, Stanza n.25 piano terra ala vecchia;
- che l'esame delle offerte venga compiuto presso *l'Ufficio Unico Notai*, Stanza n.61 II piano ala nuova ovvero presso *l'Ufficio Commercialisti Delegati* alle esecuzioni immobiliari, Stanza n.25, piano terra ala vecchia;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla presenza degli offerenti;
- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che successivamente alla aggiudicazione l'assegno intestato a Tribunale Ordinario di Cagliari, già versato a titolo di cauzione dall'aggiudicatario, dovrà essere immediatamente depositato in Cancelleria.
- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al Giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del Giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

stabilisce

che nell'avviso di vendita senza incanto:

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;



- il termine massimo di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione.
- **che l'offerta dovrà contenere:**
 - 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (anche persona diversa dall'offerente), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;
 - 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
 - 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - 5) che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
 - 6) che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;



- 7) che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata e a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione;
- 8) saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione; le offerte inferiori al valore dell'immobile come determinato dal delegato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite;
- 9) che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base), precisando tuttavia che, ove l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.;
- 10) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta;
- 11) qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta;
- 12) quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
 - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
- 13) che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione;
- 14) ove 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, l'aggiudicatario dovrà



versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- 15) che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 16) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura dell'aggiudicatario salvo non risulti nominato un custode giudiziario;
- 17) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 18) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata



“Portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell’art. 490, prima comma, e 631 *bis* c.p.c.;

2) pubblicazione, sul quotidiano *L’Unione Sarda* nell’apposito spazio riservato al Tribunale di Cagliari, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso, preferibilmente in forma sintetica, con indicazione dell’ubicazione e della natura del bene pignorato e con il rinvio al sito del gestore delle vendite telematiche e indicazione delle modalità della vendita telematica asincrona;

3) inserimento, su rete Internet sito www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima dell’udienza per l’esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell’avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;

L’avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 569 c.p.c.

delega

il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell’incarico, alle seguenti indicazioni:

1. formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l’aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo;



2. comunicherà quindi all'aggiudicatario, se necessario anche a mezzo telefax, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto da utilizzare per il pagamento;
3. nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio; a depositare tempestivamente a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione, provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
4. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina o di accettazione di cui all'art. 583 c.p.c.;
5. a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
6. a predisporre il decreto di trasferimento – utilizzando il modello predisposto da questo Ufficio - da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente a copia dei documenti degli aggiudicatari, verbale di versamento del saldo, richiesta di agevolazioni fiscali nonché, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile aggiornato;
7. 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;

8. 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;
9. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle 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 (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
10. a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
11. a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
12. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a fissare seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso, ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo ad effettuare, anche per questo ulteriore esperimento di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
13. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già



descritte;

14. in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 15 % rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;
15. in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 10% ;
16. a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
17. qualora nell'esperimento delle vendite il fondo spese dovesse esaurirsi, il delegato provvederà a richiedere l'integrazione, unitamente alla documentazione giustificativa, nella misura di ulteriori 1500,00 euro direttamente al creditore (da individuarsi nell'ipotecario o in difetto nel creditore procedente). **In caso di inadempimento, il delegato reitererà la richiesta a tutti i creditori della procedura e solo in caso di inottemperanza nel termine di 60 giorni rimetterà gli atti a questo ufficio, il quale procederà *de plano* alla dichiarazione di improcedibilità;**

delega

il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione – utilizzando il modello predisposto da questo Ufficio - e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:



- a. il professionista delegato, formata la bozza del progetto di distribuzione, provvederà alla trasmissione dello stesso al Giudice per la fissazione dell'udienza per l'esame del progetto;
- b. il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni 60 dal versamento del saldo da parte dell'aggiudicatario. Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora fatto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario. Il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza; qualora i creditori omettano di presentare le note di precisazione del credito entro il termine sopra indicato si provvederà allo stato degli atti;
- c. tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del Giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura;
- d. il delegato, in prossimità dell'udienza, richiederà alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;
- e. il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione;
- f. una volta redatto, egli provvederà a notificarlo, almeno 30 giorni prima della scadenza del termine assegnato per la trasmissione del progetto di riparto al Giudice dell'esecuzione, ai creditori e al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile per l'udienza fissata per la discussione;



- g. il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al Giudice dell'esecuzione.

manda

alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti ed al Delegato.

Cagliari, 17/7/2019

Il Giudice dell'Esecuzione

Flaminia IELO

