



TRIBUNALE DI LIVORNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'Esecuzione, dr. Luigi De Franco
 visto il verbale in data 5/10/12
 nella procedura esecutiva n° 247/11 R.E.

Promossa da

Contro

Visto e applicato l'art. 591 bis c.p.c.

Ritenuta la necessità di esercitare la suddetta facoltà di delega, in considerazione dell'attuale pendenza di numerose procedure esecutive in attesa di definizione, del cumulo di funzioni assegnate allo scrivente magistrato, nonché del fatto che il delegato può avvalersi dell'organizzazione dello studio professionale e, quindi, assicurare tempi certi e solleciti per l'esecuzione di tutte le formalità prescritte per la vendita con e/o senza incanto considerato che la stima del compendio pignorato è stata già effettuata dall'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione e che la norma di cui all'art. 591bis c.p.c. ben può essere interpretata nel senso che le operazioni ivi elencate sub 1) e segg. Siano delegabili anche solamente in parte;

viste le dichiarazioni di disponibilità dei professionisti interessati alla delega e trasmesse alla Cancelleria Esecuzioni dal Presidente del Tribunale;

DELEGA

Al Notaio

Giovanni Gianfranceschi

il compimento delle operazioni di vendita, appresso indicate :

Il professionista delegato, previa estrazione di copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale provvederà:

1. a stabilire se la vendita si deve fare in uno o più lotti, tendenzialmente in conformità alle risultanze della relazione dell'esperto;
2. a fissare il prezzo base dell'offerta assumendo a inderogabile parametro il valore di stima, ovvero come eventualmente rettificato a seguito di note e chiarimenti espressi ai sensi dell'art. 173 bis, disp. att. c.p.c.;

a fissare un termine, non superiore a 60 giorni dall'avvenuta comunicazione del presente provvedimento (vedi punto 22) per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

4. a fissare al giorno (lavorativo) successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé, presso il proprio studio per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

5. a stabilire presso il suo studio il luogo, i giorni e gli orari per il deposito delle offerte d'acquisto ex art. 571, c. 1°, c.p.c. - da presentarsi comunque, singolarmente per ciascun lotto per il quale è formulata l'offerta, in busta chiusa (all'esterno della quale il delegato ricevente dovrà provvedere all'identificazione del depositante ed alle annotazioni di cui al 4° comma del citato art. 571 c.p.c.) - indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dallo stesso offerente) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

6. a stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del residuo prezzo delle spese di trasferimento da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura di aprire presso la _____

oppure nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto di credito fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o al custode che determina, salvo successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30%, tale termine dovrà essere anch'esso di 60 giorni dall'aggiudicazione e l'eventuale residuo dovrà essere versato sul predetto conto nello stesso termine, al netto della cauzione.

A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, almeno gg. 10 prima della data di cui al punto n. 4 la nota di precisazione del suo credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale di cui al successivo punto n. 9;

7. a redigere e richiedere l'affissione ai sensi dell'art. 490 c.p.c. di un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (ivi compresa l'esistenza o meno di certificazione di rendimento o qualificazione energetica nonché di regolarità degli impianti ai sensi del D. Lgs 311/06, del D.M. 37/08 e succ. disposizioni) ed - in particolare - quanto previsto dagli artt. 570 e 591 bis c. 3° c.p.c. e 173 quater disp. At

c. nonché ad effettuare, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sia la pubblicità sul quotidiano il TIRRENO (con menzione dei soli elementi idonei a descrivere sommariamente i beni indicando il relativo valore, la relativa ubicazione, la destinazione urbanistica, la superficie ed il numero dei vani catastali) e sia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, con le modalità già concordate con l'ufficio esecuzioni (salva la possibilità di ulteriori e/o diverse forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate); sul sito internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; (1)

8. ad esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3., procedendo secondo le seguenti direttive;

- a. saranno considerate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 3.; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 5.;
- b. qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- c. qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato ma comunque non superiore di un quinto al valore dell'immobile, la stessa sarà accolta solo se non sia stato espresso preventivo o contestuale dissenso del creditore precedente;
- d. qualora siano presentate più offerte rientranti nell'ipotesi di cui alla lettera "b" ovvero più offerte rientranti nell'ipotesi di cui alla lettera "c", il delegato contestualmente inviterà comunque tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta e, nel caso di sole offerte come da ipotesi sub lett. C., a condizione che non sia stato espresso preventivo o contestuale dissenso del creditore precedente: se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

9. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni nonché a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

10. a predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del G.E., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese d

trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

11. ad eseguire, entro 60 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G. le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note di precisazione dei crediti nel termine perentorio dei successivi 90 giorni;

12. a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per le spese e quanto effettivamente pagato;

13. a predisporre, entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto n° 11, il progetto di distribuzione, già al netto dei compensi e spese già liquidate;

14. a provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per inefficacia e/o mancanza di offerte d'acquisto ovvero per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta o più offerte come da ipotesi sub lettera c punto n° 8 il delegato provvederà:

15. a fissare la data della vendita dell'immobile pignorato, allo stesso prezzo stabilito per la vendita senza incanto, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., e comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fatta e da notificarsi ai creditori iscritti non intervenuti: il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio, entro un termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto n° 3; l'intervallo intercorrente tra i due esperimenti di vendita non dovrà superare i 120 giorni;

16. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dall'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

17. provvederà altresì sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. entro 4 giorni e consentire la limitazione nel versamento del prezzo per l'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c.;

L'avviso di cui al n. 7 stabilirà

- e) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- f) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato;

giorno e l'ora dell'incanto, da effettuarsi non oltre 90 giorni dalla predisposizione

l'avviso;

4) l'importo della cauzione pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata con assegno/i circolare/i al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 13.00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo per le spese di trasferimento, che dovrà essere versato insieme al saldo prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato e giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;

i) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

j) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato e le modalità del deposito da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprirsi presso l'Istituto di Credito di cui al punto 5) , oppure nel caso in cui sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, i termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente il Credito Fondiario-quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, al netto delle spese di procedura, compenso al professionista delegato e/o a custode, che determina, salva successiva e puntuale quantificazione e conguaglio, nella misura del 30%; tale termine dovrà essere anch'esso di 60 giorni dall'aggiudicazione e l'eventuale residuo dovrà essere versato sul predetto conto nello stesso termine, al netto della cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire almeno gg. 15 prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, dandone avviso all'aggiudicatario già nel verbale d'asta;

k. il luogo in cui il verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. E le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp.att. c.p.c.;

18.a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data e ora fissate per la vendita, sul quotidiano IL TIRRENO e sul sito www.astegiudiziarie.it, con le modalità già concordate con l'Ufficio Esecuzioni (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate), nonché mediante affissione all'albo del Tribunale; l'avviso di vendita, sul medesimo quotidiano e sito internet, dovrà contemplare altresì l'indicazione del nominativo del custode - come da separato contestuale provvedimento - con enunciazione de

relativi recapiti al fine di consentire agli eventuali interessati di acquisire opportuna informazione o concordare accessi all'immobile;

19.a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

20.a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dal 59 bis c. 4°, c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti dal n. 10 al n.

21. in caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.

In mancanza di istanze di assegnazione, il G.E. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita senza incanto ad un prezzo inferiore di $\frac{1}{4}$ a quello come stabilito nel procedimento disciplinato e secondo le modalità di cui ai punti da n. 3 a n. 9; in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto allo stesso prezzo previsto per la vendita senza incanto secondo le modalità di cui ai punti da n. 15 e segg.; in caso di ulteriore infruttuoso esperimento, il delegato procederà ad ulteriori n. 8 tentativi, di cui 4 senza incanto e 4 con incanto stabilendo che, tra un esperimento di vendita senza incanto e quello immediatamente successivo con incanto, non venga effettuata alcuna riduzione del prezzo base della vendita. Successivamente la questione sarà rimessa al G.E..

22. Manda alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento anche a mezzo fax o e-mail al professionista delegato ed al precedente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi, al debitore ed ai creditori intervenuti.

Dispone che il delegato non dia corso alle operazioni di vendita se non previo riscontro della regolarità delle comunicazioni sopra indicate.

Si segnala inoltre che i termini assegnati sono sospesi per il periodo 1 agosto - 31 settembre.

Livorno, li

16/1/13

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Marcella Curcio

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Luigi De Franco

(1) autorizzo il precedente ed effettuate, a proprie cure e spese, la pubblicazione sui siti internet www.vevite.giustizia.it e www.creditmanagement.it così come dallo stesso richiesto -