

Procedimento n. 74/2011 R.G.E.



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'Esecuzione, *dott.ssa Alessandra Zingales*

Letti gli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe;

Consultata la documentazione ipocatastale e la relazione dell'esperto *arch. Francesca EBOLI* depositata in data **21.10.2013**

Ritenuto di potere condividere le conclusioni della relazione, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta di vendita del creditore procedente o surrogante, *che così assume ogni responsabilità al riguardo;*

Ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati nella presente procedura ex artt. 569, 571 e 576 c.p.c. ;

Ritenuto, inoltre, di disporre la vendita dell'immobile pignorato, come identificato nella relazione di stima dell'esperto, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c., così provvede:

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. *l'avv. Rosaria GALATRO*

Con studio _____

Telefono _____

Fax _____

e-mail _____

DISPONE

Che il nominato professionista, previa acquisizione -personalmente o a mezzo di persona incaricata per iscritto- dalla cancelleria di copia degli atti occorrenti, si attenga, nel compimento delle delegate operazioni di vendita, alle seguenti disposizioni:

1. Verifiche preliminari.

Assunto l'incarico, verifichi la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; controlli (mediante l'esame della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva depositata dal precedente, se del caso, integrando l'indagine presso la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale- qualora non sia stato già acquisito dall'esperto stimatore-) se i beni pignorati appartengono al debitore e se vi sono formalità pregiudizievoli; acquisisca (qualora non in atti) il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

Ove i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi (in virtù di atti opponibili ai creditori), o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, o risultino creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso ex art.498 c.p.c., o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art.567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita.

2. Avviso di vendita.

Il delegato provvederà a redigere un solo avviso, per la vendita senza incanto e per l'eventuale vendita con incanto, applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 quater di esse.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le vendite senza incanto e con incanto non devono essere fissate nel periodo compreso tra il primo agosto e il quindici settembre.

Al fine della predisposizione dell'avviso di vendita (senza incanto e con incanto) il delegato:

a) **indichi** natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali;

b) **determini il prezzo base dei cespiti staggiti** avvalendosi della relazione peritale dell'esperto, delle osservazioni dei creditori e del debitore esecutato già in atti e provveda all'eventuale formazione dei lotti, sulla scorta delle emergenze evincibili dall'elaborato dell'esperto e nel rispetto degli eventuali vincoli pertinenziali o di asservimento tra più cespiti; qualora emerga la necessità di chiarimenti o approfondimenti segnali la circostanza prontamente al giudice, all'esperto e alle parti;

c) fissi, nella vendita senza incanto il termine, **non inferiore a novanta (90) giorni e non superiore a centoventi (120) giorni**, decorrente dalla data di versamento del fondo spese, entro il quale possono essere presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed indichi il luogo, la data (corrispondente al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte) e l'ora per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.. Determini le modalità di presentazione dell'offerta e della cauzione e l'ammontare della stessa come di seguito indicato;

d) stabilisca ed indichi che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto e la gara tra gli offerenti avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale ovvero nel diverso luogo da questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, previamente indicato ed autorizzato dal g.e.;

e) indichi che l'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a sessanta giorni (60) dalla data di aggiudicazione;

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente. Del pari va depositata, in caso di aggiudicazione e a pena di decadenza, una somma in ragione del 20% del prezzo proposto dall'offerente, a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

La cauzione come sopra determinata dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato; in caso d'offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c. nella vendita senza incanto, l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.

f) L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del **giorno precedente** quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

g) *Avvisi* che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso;
- le offerte inferiori al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate;

h) Avvisi che qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, sia presentata una sola offerta, inferiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso dei creditori.

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta. La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'articolo 581 c.p.c. per l'incanto (il professionista dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, l'entità del rilancio minimo pari al 5%).

L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di sessanta giorni) non sarà valutato per la comparazione delle offerte.

i) Avvisi che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o di verifica di una delle circostanze di cui all'art.572 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà alla vendita con incanto,

l) Fissi anche la data della vendita con incanto, al prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., nel termine non inferiore a **sessanta (60) giorni** e non superiore a **novanta (90) giorni**, dalla data fissata per l'udienza per la valutazione delle eventuali offerte ex art. 571 c.p.c. nella vendita senza incanto.

L'avviso di vendita dovrà comunque contenere:

m) l'indicazione della situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi (nell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 173 quarter disp.att. c.p.c. dovrà essere indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della L. n. 47 del 28.2.1985 e succ. modif.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 co. 2, della citata legge n. 47 del 28.2.1985, ne va fatta menzione nell'avviso di vendita con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. n. 47 del 28.2.1985).

n) il sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore.

o) la precisazione 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, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 del bene.

p) l'avviso che nel caso in cui non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o di verifica di una delle circostanze di cui all'art.572 c.p.c. o se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione si procederà alla vendita con incanto e fissi anche la data

della vendita con incanto, a prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. entro e non oltre il termine di giorni novanta (90) dalla data fissata per l'udienza per la valutazione delle eventuali offerte ex art. 571 c.p.c. (riproduca sul punto il contenuto dell'art. 576 c.p.c.).

q) la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c. ovvero in sede di incanto), da determinarsi in una cifra pari al 5% del prezzo a base d'asta, con l'indicazione dell'importo numerico previo arrotondamento ogni 500 o 1000 euro;

r) che l'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento del quinto nella vendite senza incanto.

s) che, a norma dell'art. 584 c.p.c., in caso di incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni dall'aggiudicazione, ma esse non sono efficace se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto e che, pertanto, l'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi dieci giorni senza offerte in aumento. In caso di offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.), la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento.

t) le informazione per l'aggiudicatario di seguito indicate;

- Provveda entro il termine di novanta (90) giorni dalla comunicazione della presente ordinanza alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita dei beni pignorati ed alla notifica dello stesso ai creditori iscritti non intervenuti.
- Comunichi l'avviso di vendita ai creditori costituiti ed ai debitori almeno trenta (30) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto.

3. Adempimenti Pubblicitari.

Esegua il delegato un'unica pubblicità preventiva includente l'indicazione sia della vendita senza incanto che della successiva vendita con incanto.

Dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art.490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione all'albo del Tribunale per **tre giorni consecutivi**,
- inserzione, almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del creditore (da comunicarsi al custode e al delegato, ove presente, entro 30 gg. decorrenti dalla comunicazione della presente ordinanza) provvedendo, in mancanza, a scegliere il quotidiano sulla base della maggior convenienza, nonché sui siti Internet www.astegiudiziarie.it.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; descrizione dell'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile)]; notizie urbanistico –edilizie essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; data, ora e luogo della vendita senza incanto (il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte) e dell'eventuale vendita con incanto; il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario; il numero della procedura e l'indicazione del giudice; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

-Al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici vanno inseriti sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno **sessanta (60) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'incanto, mentre la pubblicazione sul quotidiano deve avvenire almeno **quarantacinque (45) giorni** prima dei termini stessi. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalelagonegro.it;

Altri adempimenti pubblicitari*

o Affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Lagonegro;

o Invio di n. 300 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita

o Pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Fieracittà, Bric a Brac, Quattromura), e/o freepress;

*I suddetti adempimenti se barrati divengono obbligatori e la loro mancanza potrà comportare il differimento della vendita; se non barrati essi sono consentiti come forma di pubblicità commerciale in facoltativa aggiunta a quella obbligatoria; il professionista delegato e/o il custode vigilerà sull'esatto compimento di tale forma di pubblicità..

I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno **venti (20) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

Ulteriori indicazioni in tema di adempimenti pubblicitari.

Tutti gli adempimenti pubblicitari (quotidiani, internet, missive commerciali, pubblicità muraria e pubblicazione su riviste specializzate), ad eccezione di quello relativo alla affissione all'Albo del Tribunale (richiesto dal custode e curato dalla Cancelleria), saranno curati dal delegato.

Il testo della inserzione sul quotidiano e su Internet dovrà contenere unicamente i seguenti dati: l'ubicazione del bene, la tipologia e la consistenza del medesimo (superficie in mq.), il prezzo base, la data, il luogo e l'ora della vendita senza incanto e della vendita con incanto, il termine ed il luogo di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto e con incanto; il numero della procedura e l'indicazione del giudice, il nome del professionista delegato alla vendita; lo stato dell'immobile (libero, occupato da terzi – con o senza titolo – o dal debitore), il nome e il recapito telefonico del custode (l'inserzione sul quotidiano dovrà contenere altresì l'indicazione del sito internet ove sono pubblicati l'ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima). Andrà omesso il nome del debitore.

4. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di **sessanta (60) giorni** –senza alcuna sospensione feriale– dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di *creditore fondiario* (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art.41 D.Lgs. 1 settembre 1993 n.385), nel termine di **sessanta (60) giorni** dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art.161, comma sesto, del citato D.Lgs. 385/1993), versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dall'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo

all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano *altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi*, il versamento diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art.2855 c.c., come oltre meglio schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

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);

5. Assegnazione e l'esito negativo dell'incanto. Ulteriori esperimenti di vendita.

Nel caso in cui un creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'incanto, abbia presentato istanza di assegnazione conforme alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo per mancanza di offerte, è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art.586, comma primo, c.p.c.

In particolare, in caso di diserzione dell'incanto e di mancata assegnazione, il delegato ha facoltà di fissare, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. un nuovo incanto, nel caso in cui non ritenga di modificare le condizioni di vendita e/o ridurre di un quarto il prezzo base ovvero provvederà –senza necessità di autorizzazione del G.E.- al nuovo esperimento di vendita (senza incanto e con incanto), fissando un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente, assegnando termini per le offerte come stabiliti dall'art.591 c.p.c. e riaprendo così la sequenza vendita senza incanto - vendita con incanto delineata dall'art.569, terzo comma, c.p.c.; in ipotesi di ulteriore diserzione, il delegato ha facoltà di disporre –senza necessità di autorizzazione del G.E.- nuovo esperimento di vendita, con ulteriore ribasso di un quarto del prezzo base rispetto al precedente e con le modalità anzidette; in ipotesi di nuova diserzione, il delegato ha facoltà di disporre –senza necessità di autorizzazione del G.E.- altro esperimento di vendita, con ulteriore ribasso di un quarto del prezzo base rispetto al precedente.

In definitiva, nel caso di infruttuoso esito dell'esperimento di vendita, il professionista delegato può, senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad effettuare tre ribassi nei modi di legge del prezzo d'asta, anche non consecutivi, richiedendo invece previa autorizzazione al G.E. soltanto per l'eventuale quarto ribasso.

6. Termine per il compimento delle operazioni delegate.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo di **24 mesi** dall'accettazione dell'incarico per procedere alle operazioni di vendita. In caso di mancata vendita il professionista delegato provveda a rimettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il mancato rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza (salvo per quelli dichiarati perentori dalla legge) non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la eventuale sostituzione del delegato.

7. Informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'avviso di vendita (con incanto e senza incanto). Spese a carico dell'aggiudicatario.

Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni *sono a carico dell'aggiudicatario*, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o por-

tare a termine detta attività (art.560, quarto comma, c.p.c.). Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

8. Deposito delle somme.

Il professionista delegato curi il deposito del prezzo di vendita versato immediatamente – comunque non oltre quindici giorni - su un libretto di deposito postale o bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione; il deposito delle spese di vendita avverrà invece su libretto bancario vincolato all'ordine dello stesso professionista.

9. Comunicazioni del professionista.

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'aggiudicazione divenuta definitiva; dell'eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario (ai fini dell'emissione dei provvedimenti di cui all'art.574, comma terzo, ed all'art.587 c.p.c.); della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art.584 ultimo comma c.p.c.) e della mancata partecipazione all'incanto (per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art.580, comma secondo, c.p.c.); della mancanza di offerte all'incanto e di domande di assegnazione (artt.590-591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria; dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita ex art. 161 bis disp. att. c.p.c..

In ogni caso, il professionista delegato sottoponga all'attenzione del G.E. relazione riassuntiva sulle attività svolte nell'espletamento dell'incarico, periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi.

10. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Avvenuto il versamento del saldo prezzo (che verrà attestato da apposito certificato di pagamento) il professionista- previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale- predisponga la bozza del decreto di trasferimento.

Nel trasmettere – in formato cartaceo ed elettronico - al G.E. la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 c.p.c. "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, il professionista delegato alleghi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (ovvero avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano ed Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, libretto bancario), e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale e comunque in corso di validità, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, inserisca nel testo del decreto: i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di vendita, in caso di variazioni successive, l'analitica indicazione delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art.498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art.561 c.p.c.).

11. Altri adempimenti successivi alla vendita

Il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori indicazioni relative agli adempimenti successivi alla vendita:

- 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, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

- Comunicerà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o a mani proprie, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- 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;
- Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari e comunicherà l'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento al professionista incaricato della predisposizione del progetto di distribuzione delle somme ricavate.
- Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.
- Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria di Salerno della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa: trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami.
- Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.
- Il professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali.

FISSA

il termine di **trenta (30) giorni** per la notificazione della presente ordinanza nonché dei successivi avvisi di vendita, a cura del professionista delegato, ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore

DISPONE

che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo), entro il termine di venti giorni dalla richiesta, **corrisponda al professionista un fondo spese di euro 2.500,00** (da imputarsi per **euro 500,00** ad anticipo sul compenso ed **€ 2.000,00** per le spese di effettuazione della pubblicità ex art.490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato), salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite. In caso di mancato versamento dell'acconto nel termine indicato, il professionista dovrà, senza indugio, riferire la circostanza al giudice dell'esecuzione; qualora vi siano creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, il professionista delegato provvederà a chiedere il versamento del fondo spese a questi ultimi;

Che il professionista delegato (o persona da lui incaricata per iscritto) provveda al più presto al ritiro di copia di atti del fascicolo di ufficio;

DELEGA

Per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo professionista delegato e dispone che lo stesso si attenga nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti prescrizioni:

Entro trenta giorni dal versamento del prezzo, il professionista delegato:

inviti, per iscritto, i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi), allegando, nell'ipotesi in cui il titolo azionato sia costituito da contratto di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute (distinguendovi quote/capitale da quote/interessi), i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (art.2855, secondo comma, c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario, nonché la nota di iscrizione ipotecaria (ove non sia già in atti) e quella concernente eventuali annotazioni di trasmissione del vincolo ex art. 2843 c.c., salvo quanto previsto dall'art.58, comma terzo, D.Lgs. 385/1993 nel testo vigente e dall'art.4, comma primo, legge 30 aprile 1999 n.130;

inviti altresì 1) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. La istanza dovrà essere sottoscritta personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato; 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi); inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex 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.

nell'invitare i creditori alla precisazione dei rispettivi crediti adoperi il modello allegato alla presente ordinanza;

inviti, nel contempo, i creditori che intendano veder liquidate le spese giudiziali sostenute a presentare la relativa nota delle spese e delle competenze direttamente al delegato, il quale provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione gli importi richiesti dai procuratori delle parti (salva la verifica del giudice della congruità di tali spese) e ad allegare le notule al progetto, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione, prima del deposito del progetto di distribuzione, eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste, per le risoluzioni del caso;

qualora ravvisi il mancato deposito dei titoli in originale, ne dia comunicazione al difensore costituito del creditore, diffidandolo al deposito al più tardi all'udienza di discussione a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato (fermo restando che il progetto di distribuzione verrà redatto come se tali titoli fossero stati correttamente depositati, con l'annotazione dei creditori che non hanno provveduto al corretto deposito dei titoli);

sottoponga al G.E. per la preventiva liquidazione nota delle spese e competenze per l'attività svolta quale professionista delegato per le operazioni di vendita nonché -eventualmente- per l'attività di custodia, onde inserire gli importi come liquidati nel progetto di distribuzione con collocazione privilegiata; sottoponga inoltre al G.E. la nota delle spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

predisponga entro il termine di trenta giorni il progetto di distribuzione, con decorrenza dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per le dichiarazioni di credito (il mancato rispetto di questo termine non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la sostituzione del delegato);

in caso di inottemperanza da parte dei creditori all'invito del delegato, questi provveda comunque alla predisposizione del progetto sulla base degli atti già contenuti nel fascicolo (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante nell'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi che fossero stati richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo);

in particolare, ove il creditore non trasmetta il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e non sia possibile determinare in altro modo l'importo della quota capitale e della quota per interessi, il delegato ponga il credito per intero (cioè anche per la quota capitale) in chirografo;

alleggi al progetto una fotocopia del libretto con l'aggiornamento degli interessi a data quanto più possibile prossima e tenga conto della somma effettivamente disponibile ai fini del riparto, prevedendo la distribuzione anche di quanto maturato (e di quanto maturerà fino al riparto) a titolo di interessi sul ricavato dalla vendita, indicando nominativamente a quali creditori tali importi vadano eventualmente distribuiti (secondo le normali regole di graduazione e sino a concorrenza del credito azionato) con la specificazione della percentuale rispetto al totale disponibile, ovvero se vadano restituiti al debitore;

qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

RILEVATO, QUANTO ALLA CUSTODIA:

- che il debitore è custode *ex lege* del bene pignorato e che non è stato ancora sostituito;
- che con il presente provvedimento la vendita è stata delegata al professionista *ex art. 591 bis* cod. proc. civ.

DISPONE

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 559 – 4° comma e designa quale nuovo custode lo stesso delegato, avv. Galatro alla quale raccomanda la sollecita immissione nel possesso;

INVITA

il debitore a presentare in Cancelleria ovvero presso lo studio del professionista nominato custode entro e non oltre il **30.11.2015** il conto della gestione a decorrere dalla data di notifica del pignoramento e sino all'attualità

DISPONE

l'osservanza, da parte del custode, delle seguenti direttive:

- il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione;
- assumerà quanto prima le funzioni di custode, allo stato lasciando gli eventuali occupanti nella detenzione degli immobili;
- riferirà prontamente a questo g.e. qualora il debitore o terzi ostacolino l'assunzione delle funzioni di custodia o comunque l'accesso nei cespiti pignorati ai fini dell'adozione da parte di questo stesso g.e. degli opportuni provvedimenti e, segnatamente, del provvedimento di cui all'art. 560, co. 3, c.p.c.;
- rimetterà all'attenzione di questo G.E. breve e succinta relazione sulla gestione progressiva svolta dal debitore in veste di custode, relazionando sul contenuto del rendiconto depositato dallo stesso debitore. sullo stato di occupazione degli immobili (se vi è contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento, intimerà immediatamente disdetta in vista della prossima scadenza) e sul canone di locazione eventualmente pagato da parte di eventuali occupanti;
- inviterà, in caso di pagamento di un canone di locazione, il conduttore a versare nelle sue mani i canoni pregressi eventualmente ancora insoluti e quelli futuri con avviso che in mancanza sarà costretto alla ripetizione del pagamento e sfrattato per morosità;
- inviterà, qualora un canone non risulti pattuito, l'eventuale occupante a versare immediatamente un'equa indennità per la detenzione dell'immobile, salva più compiuta determinazione;

--provvederà senza ritardo a depositare tutte le somme anzidette, eventualmente percepite, su un libretto di deposito (ovvero su conto corrente) da aprirsi presso una Banca a sua scelta, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;

--segnalerà tempestivamente a questo g.e. l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite, qualora si protragga per almeno due mensilità;

-- presenterà, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., semestralmente i rendiconti della sua gestione (a tal fine evidenzierà analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le entrate e le uscite; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti);

--attenderà in ogni caso alla gestione ed amministrazione dell'immobile previa autorizzazione di questo g.e.);

--il custode giudiziario, oltre a curare l'amministrazione e la gestione degli immobili pignorati, si adopererà altresì per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica); a tal fine, preavviserà almeno *cinque giorni* prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici.

La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, in orario compreso *tra le 9.00 e le 13.00 e tra le 16.00 e le 19.30*. Nello svolgimento di tale compito, il custode dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto. Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentire la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Vigilerà inoltre affinché nel termine stabilito dall'art. 490 c.p.c., l'avviso di vendita riprodotto in volantini ad uso della pubblicità commerciale, sia inserito nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene e negli stabili vicini.

RISERVA

- all'esito della relazione del custode ogni ulteriore ed opportuno provvedimento e all'occorrenza l'adozione del provvedimento di cui all'art. 560 - 3° co c.p.c.;
- al prosieguo la determinazione del compenso spettante al custode;

DISPONE

Che il custode depositi in Cancelleria la dichiarazione di accettazione dell'incarico e la dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art 51 c.p.c., in quanto compatibile.
Manda la Cancelleria per le comunicazioni di rito.

Lagonegro, li 16.06.2015

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Alessandra Zingales

Alessandra Zingales
ASTE
GIUDIZIARIE.IT