



TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ai sigg.ri Professionisti delegati

E p. c.



Al sig. Presidente del Tribunale  
Al sig. Presidente della sezione civile del Tribunale  
SEDE, PER IL TRAMITE DELLA SEGRETARIA  
DELLA PRESIDENZA

**OGGETTO:** D.L. 27 giugno 2015, n. 83, recante "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria", convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132. Istruzioni operative.

A seguito delle modifiche normative introdotte dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, si precisa quanto segue:

IN TUTTI I NUOVI AVVISI DI VENDITA DOVRANNO ESSERE APPLICATE LE NUOVE CONDIZIONI DI DELEGA EX ART. 591 BIS C.P.C., DI CUI AL MODELLO INTITOLATO ALLE MODALITA' E CONDIZIONI DELLA DELEGA E DEPOSITATO IN CANCELLERIA IN DATA ODIERNA. LE NUOVE MODALITA' E I NUOVI CONTENUTI DI CUI ALL'ELLEGATO PROVVEDIMENTO DOVRANNO ESSERE OSSERVATI NON SOLTANTO PER LE DELEGHE FUTURE MA ANCHE PER LE DELEGHE GIA' CONFERITE, UNA VOLTA ESAURITO IL DOPPIO ESPERIMENTO DI VENDITA AVVIATO SECONDO LA DISCIPLINA PREVIGENTE. OVE SIANO GIA' INTERVENUTI EVENTUALI RIBASSI, IL PREZZO BASE CONTENUTO NEL NUOVO AVVISO DI VENDITA DOVRA' ESSERE QUELLO GIA' INDICATO NELL'ULTIMA ASTA ANDATA DESERTA.

SI TRASMETTA IL PRESENTE AVVISO A TUTTI I PROFESSIONISTI DELEGATI, I QUALI -PER CIASCUNA SINGOLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CUI SIA STATA LORO GIA' CONFERITA DELEGA- NOTIFICHERANNO SENZA RITARDO NELLE FORME DI LEGGE ALLE PARTI IL PRESENTE PROVVEDIMENTO UNITAMENTE ALL'ALLEGATO INTITOLATO "MODALITA' E CONDIZIONI DELLA DELEGA EX ART. 591BIS C.P.C." E NE CURERANNO IL DEPOSITO TELEMATICO IN CANCELLERIA CON LA PROVA DELLE AVVENUTE NOTIFICHE, DENOMINANDO IL DEPOSITO "NUOVE ASTE POST RIFORMA 2015".

SI COMUNICHI IMMEDIATAMENTE A CURA DELLA CANCELLERIA IL PRESENTE AVVISO A TUTTI I DELEGATI DELLE PROCEDURE DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE E SI TRASMETTA AI SOGGETTI INDICATI QUALI DESTINATARI PER CONOSCENZA.

POTENZA, LI 19/10/2015

IL CANCELLIERE TRIBUNALE DI POTENZA  
DOTT. CANIO MURO



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT.SSA DANIELA DI GENNARO

*Daniela Di Gennaro*





TRIBUNALE DI POTENZA  
sezione civile - espropriazioni immobiliari

MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc

Il professionista delegato procede al compimento di tutte le attività previste dall'art. 591 bis c, provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita: il professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO, attesa la entrata in vigore delle disposizioni del D.L. conv. in legge 132/2015, salvo che ritenga probabile che la vendita con la modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. nel qual caso riferirà prontamente al giudice dell'esecuzione ai fini dell'adozione di provvedimenti opportuni.

**IL DELEGATO PROVVEDA**

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, nonché della sussistenza di formalità pregiudizievoli: al riguardo il delegato verificherà la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti di conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; con (mediante l'esame della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato dal giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., o, in caso, integrando l'indagine presso la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del 31 dicembre dell'anno 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 di famiglia del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., nonché visura camerale se trattasi di società esecutata. 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 di 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.
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del bene risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 3) al controllo degli adempimenti ex art. 498 c.p.c.;
- 4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
- 5) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 6) a 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, ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
- 7) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e di cui è disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita);
- 8) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
- 9) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso della data fissata e alla presenza degli offerenti;
- 10) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità in cui è disposta nella presente ordinanza;
- 11) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 12) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che sia pervenuta offerta superiore).

ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- 13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita, depositandone copia nel fascicolo dell'esecuzione;
  - 14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. art. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto degli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
  - 15) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
  - 16) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
  - 17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul libretto della procedura;
  - 18) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
  - 19) a redigere, in caso di aggiudicazione -di cui informerà tempestivamente il Giudice dell'esecuzione, depositando la relativa documentazione- bozza dell'ordine di liberazione (ove non già emesso), trasmettendola senza indugio al giudice dell'esecuzione ai fini della sottoscrizione; al riguardo, nella bozza saranno indicati anche i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di vendita), in caso di variazioni successive;
  - 20) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
  - 21) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
  - 22) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere (nel quale ultimo caso, il delegato provvederà a dare tempestivo avviso dell'aggiudicazione, al fine dell'adozione dell'ordine di liberazione); così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; **il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;**
  - 23) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
  - 24) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione;
- Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.
- 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 allegghi CD o file contenente la bozza di tale decreto; il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (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), riportando anche 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 indica delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) delle iscrizioni trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successivamente (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.); il delegato sottoponga al GE la nota di spese di competenza a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione di informazioni relative alla prestazione energetica);

3) l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

25) 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 di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni volontarie 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", sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività per la forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 11 c.p.c.);

26) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunicazione nel progetto di distribuzione;

27) a rapportarsi con il custode giudiziario, ove sia persona diversa dal delegato, curando di ricevere periodicamente un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

28) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini della legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate, in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, e a comunicare, via fax o P.E.C. al creditore procedente (o ai creditori procedenti) il quale (i quali) è (sono) onerato(i) di manifestare l'eventuale dissenso esplicito alla riduzione di prezzo mediante dichiarazione da inviarsi al delegato a mezzo fax o P.E.C. entro tre giorni dal ricevimento della comunicazione; in caso di mancata comunicazione del dissenso esplicito da parte del creditore procedente (o dei creditori procedenti) nel termine e secondo le modalità innanzi indicati, il delegato procederà nelle operazioni di vendita al prezzo-base così come ridotto;

30) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per le offerte incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

31) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione secondo le modalità degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

32) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ridotto di un quarto e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, se del caso un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo praticato e a darne comunicazione, via fax o P.E.C. al creditore procedente (o ai creditori procedenti) il quale (i quali) è (sono) onerato(i) di manifestare l'eventuale dissenso esplicito alla riduzione di prezzo mediante dichiarazione, da inviarsi al delegato a mezzo fax o P.E.C. entro tre giorni dal ricevimento della comunicazione; in caso di mancata comunicazione del dissenso esplicito da parte del creditore procedente (o dei creditori procedenti) nel termine e secondo le modalità innanzi indicate;

## MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc

- delegato procederà nelle operazioni di vendita al prezzo base così come ridotto;
- 34) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 35) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 36) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 37) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato, nel rispetto dei termini sopra indicati;
- 38) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- 39) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode; al riguardo, il professionista delegato inviti per iscritto anche via PEC i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale  *puro*  rimasto impagato, degli interessi maturati (e del  *dietim*  per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute -distinguendovi quote/capitale da quote/interessi- i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario; nell'invitare i creditori alla precisazione delle loro rispettive pretese il delegato adoperi il modello allegato al presente provvedimento.
- 40) a formare senza indugio, una volta decorsi i termini per l'invio delle note di precisazione dei crediti di cui al punto 39), una bozza del progetto di distribuzione, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il professionista procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;
- 41) a trasmettere la bozza del progetto di distribuzione alle parti, mediante comunicazione nelle forme di legge, assegnando alle stesse un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni, delle quali dovrà tener conto nella stesura definitiva;
- 42) a depositare il progetto di distribuzione in cancelleria in via telematica (nonché in formato cartaceo di cortesia per il giudice dell'esecuzione unitamente agli allegati, ivi compresi i provvedimenti di liquidazione del g.e. e la prova delle comunicazioni alle parti);
- 43) a comparire personalmente all'udienza fissata per l'approvazione e la discussione del progetto di distribuzione, depositando una breve relazione riassuntiva con l'illustrazione delle ragioni sottese al progetto;
- Il professionista delegato dovrà procedere senza ritardo a tutte le operazioni delegate.  
Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal

professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previsto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della norma relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della vendita, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti da 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 occorrono, 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.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

E) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, deve depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno tre giorni (in bollo)

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di "dott. ...., quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. ....", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiunto dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità che risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta presentata per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà all'esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione - ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione all'offerente del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano

## MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis c.p.c.

offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

il saldo-prezzo dovrà essere versato a mezzo assegno circolare a beneficio di "dott./avv./Notaio....., quale professionista delegato nella procedura immobiliare n. ....", entro e non oltre il termine di 120 giorni, senza alcuna *sospensione feriale*, dalla data di aggiudicazione; 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 e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione); il prezzo di vendita corrisposto a mezzo assegno circolare sia versato dal delegato - entro gg. 15- su libretto vincolato nominativo postale o bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, aperto presso primario istituto di credito scelto dal delegato, avendo cura di non indicare filiali di istituti interessati al procedimento in oggetto; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

I) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita. L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso;

J) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

### PUBBLICITÀ IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

Esegua il delegato la pubblicità preventiva relativa alla vendita senza 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 (fino all'entrata in funzione nel portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art.490 comma 1 c.p.c.);
- inserzione, almeno **quarantacinque** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato, nonché sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://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; 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 (esprese 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)], nonché il valore ex art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); notizie urbanistico-edilizie essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); 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; il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; l'indicazione del giudice; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario; 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](http://www.astegiudiziarie.it) (sito facente capo alla Aste giudiziarie online s.p.a. via delle Grazie 5 Livorno), almeno **quarantacinque** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunalepotenza.it](http://www.tribunalepotenza.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 Potenza ;
- o Invio di n. 100 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita
- o Pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Potenzaffari), 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 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il custode giudiziario che si nomina/già nominato nella persona di \_\_\_\_\_ oltre a curare l'amministrazione e la gestione degli immobili pignorati, si adoperi 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 -e salvo diverso accordo tra il custode e gli occupanti- 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, inoltre, il custode giudiziario 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.

#### FISSA

il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, creditori iscritti non intervenuti;

il termine per le operazioni di cui alla presente delega in 18 mesi a partire dalla comunicazione della presente ordinanza.

#### DISPONE

SCHEMA SINOTTICO DELL'INVITO ALLA PRECISAZIONE DEI CREDITI

Il professionista delegato  
letti gli atti dell' esecuzione immobiliare n...../.....

INVITA

i creditori a precisare «per capitale, interessi e spese» le proprie spettanze, entro e non oltre il 30.

A tal fine, ove si tratti di *mutui ipotecari*, siffatta precisazione dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni e modalità:

A) Capitale originario mutuato=euro.....;

B) Rate inadempite a decorrere dal.....; (indicare la data della prima rata inadempita)

GRADO IPOTECARIO

C) Capitale *puro* erogato e *non* pagato=euro.....; (indicare, nell'ambito delle rate di cui al punto B), la *somma* di tutte le relative *quote* di capitale puro non pagate)

D) Interessi d'ammortamento triennali=euro.....; (indicare, ex 2° co. 2855 c.c., la *somma* degli interessi *corrispettivi già calcolati*, nel piano di *ammortamento*, nelle due annate anteriori e in quella in corso al giorno del pignoramento)

E) Interessi legali fino alla vendita=euro.....; (indicare, ex 3° co. 2855 c.c., la *somma* degli interessi legali *maturati*, senza anatocismi, *sul capitale puro* riportato sub C) a decorrere dall'anno successivo al predetto triennio fino alla data di emissione del decreto di trasferimento).

N.B.: se nei *mutui a tasso fisso non* è allegata la tabella di ammortamento o se si tratti di *mutui a tasso variabile* (la cui tabella ammortizza il solo capitale), il creditore allegghi *estratto conto scalare* che consenta tra l'altro di riscontrare la voce indicata *sub D*).

Inoltre, nello stesso estratto conto dovranno altresì indicarsi eventuali pagamenti parziali in deconto-morosità, si da verificarne anche l'imputazione.

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.

MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 59bis cpc

che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni da oggi, corrisponda in via di anticipo al professionista delegato un fondo-spese di € 2.500,00, di cui euro 2.000,00 (euro duemila/00) a titolo di fondo spese ed euro 500,00 (euro cinquecento/00) oltre accessori a titolo di anticipazione sul compenso.

Il professionista delegato (o persona da lui incaricata per iscritto) provvederà ad acquisire, presso la cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

Potenza, li 19/10/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'esecuzione

Depositato in cancelleria in data

Il Cancelliere

Dott. Carlo Muro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it