TRIBUNALE DI MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 37 /2015 R.G.

promossa da

UNICREDIT SPA E PER ESSA QUALE MANDATARIA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

contro

IL G.E.

verificati gli avvisi ex art. 498, 599 e 569 c.p.c., sentite le parti;

rilevato che l'art. 569, comma 4, c.p.c. consente di escludere l'applicazione del sistema delle vendite telematiche nel caso in cui lo stesso sia *pregiudizievole per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura* e che, nel caso di specie, nelle more dell'individuazione del soggetto incaricato di fornire il servizio di gestione delle vendite telematiche, appare preferibile non disporre la vendita secondo tale innovativa modalità;

dispone

procedersi alle operazioni di vendita con delega a professionista;

-Delega il dr. Sandra Menichelli

-Nomina custode Tartarelli Michela

in favore del quale dispone fondo spese di euro 300,00 a carico del creditore procedente e che autorizza all'apertura di libretto di deposito o conto corrente ove versare le somme eventualmente incassate

-Indica Quale Istituto di Credito dove versare e prelevare gli importi relativi alla cauzione e alle spese e del prezzo di aggiudicazione BNL

Fissa prezzo base quello risultante in relazione di stima depositata in atti;

Dispone altresì che nell'avviso di vendita vengano riportate le difformità di ciascuno degli immobili, come in relazione peritale

Dispone che il Delegato provveda:

ATTIVITA' PROPEDEUTICA ALLA VENDITA

a) ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi del 3 comma dell'art 568,
b) se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.
c) a redigere l'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art.569, comma 3 e 576 comma 1, con l'aggiunta della notizia che é possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI;
d) A specificare nell'avviso di vendita che, ai sensi dell'art.41, comma 5, D. Lgs. n.385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia, purché entro 15 gg. dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; e che l 'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/93, entro il termine di gg. 30 dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85 % del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e32

del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato; parimenti l' aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

e) A specificare nell'avviso di vendita che tutte le attività di cui agli artt.569 e seguenti, saranno effettuate dal delegato presso il suo studio o in diverso luogo indicato dal delegato, FATTA ECCEZIONE PER L'ESPERIMENTO DI VENDITA E PER LA COMPARIZIONE AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO EX ART. 572 CPC, ATTIVITA' CHE SARANNO INVECE TENUTE PRESSO IL TRIBUNALE DI MACERATA, PIANO V, STANZA 512, ORDINARIAMENTE NELLA MATTINA DEL GIORNO MERCOLEDI (ovvero, in casi eccezionali, nel giorno del venerdì), ordinariamente TRA LE ORE 9.00 E LE ORE 11,00, con e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui.

f) A specificare nell'avviso di vendita che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; ed a fornire le indicazioni di cui all'art.591 bis.

g) A precisare nell'avviso di vendita che l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese del trasferimento, che il professionista indicherà, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;

h) A fare menzione nell'avviso di vendita, anche solo generica, di eventuali trascrizioni gravanti sull'immobile non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.

i) A richiedere sia la pubblicità prescritta dall'art.490 co. 1 cpc sia la pubblicazione dell'avviso con le modalità di seguito descritte:

   1) Manifesti da affiggersi a Macerata e nel comune dove si trova l'immobile -

   2) Pubblicazione su un quotidiano locale a maggiore diffusione come precedentemente indicato

   3) Pubblicazione sul sito Internet (www.tribunalemacerata.com) usufruendo dei servizi della Gruppo ASTALEGALE.NET) con sede legale in Perugia, Via Angeloni, 1/f

   4) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia;

   5) pubblicazione su giornalino mensile edito da asta legale.net;

   6) SU RICHIESTA, A SPESE E CURA DI PARTE (CON ESBORSI CHE NON POTRANNO ESSERE RICHIESTI IN SEDE DI QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE LEGALI) A PUBBLICIZZARE LA VENDITA ANCHE TRAMITE POSTATARGET

l) la pubblicità tutta dovrà essere ultimata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto o per le offerte di acquisto ex art. 571 cpc (art.490 cpc)

m) I creditori interessati potranno effettuare a propria cura e spese, forme di pubblicità ulteriore.

n) a richiedere al creditore procedente gli importi reputati necessari al compimento delle operazioni connesse alla vendita;

o) a comunicare –almeno 30 giorni prima dello scadere del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c.- la copia dell'avviso di vendita a tutti i creditori pignoranti o intervenuti nonché a comunicare a mezzo lettera raccomandata a.r. al/i creditore/i esecutato/i gli esecutati;

p) A ricevere le offerte di acquisto, le domande di cauzioni di partecipazioni all'asta, le cauzioni, i depositi per le spese di vendita (da versarsi unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione in mani al Delegato nella misura che questi determinerà e che dovrà essere indicata nell' avviso di vendita);) Le offerte dovranno essere corredate da una cauzione pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 cpc

q) a provvedere alla comparizione delle parti, degli offerenti e dei creditori iscritti non intervenuti ex art. 572 cpc per deliberare sulle offerte di acquisto;

STABILISCE PER LA VENDITA LE SEGUENTI CONDIZIONI:

Dispone che il creditore istante alla vendita versi al professionista delegato entro sessanta giorni da oggi la somma di euro 800,00 a titolo di fondo spese; il mancato tempestivo versamento della somma comporterà,

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e32c

la estinzione della procedura; decorso infruttuosamente il detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo G.Es.;

disciplina ex art. 569 c.p.c.

1- primo tentativo di vendita

1a- il termine di 120 giorni da fissarsi per la proposizione di offerte di acquisto decorre da quello fissato al creditore per il versamento del fondo spese; l'udienza di verificazione delle offerte sarà fissata al giorno successivo;

1b- le offerte di acquisto vanno depositate presso il delegato, una per ciascun lotto, in busta chiusa e sigillata sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome dl G.Es., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), come verranno indicati dall'offerente;

1c - l'offerta, a pena di inammissibilità dovrà essere di importo non inferiore di otre un quarto del valore del bene e ad essa, parimenti a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato a titolo di cauzione assegno circolare per l'importo pari al 20% di quello offerto per l'acquisto, nonchè assegno circolare con importo pari al 10% a titolo di spese;

1d- in caso di vendita, il residuo prezzo –dedotta la cauzione, dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dalla udienza di aggiudicazione provvisoria;

1e- alla udienza di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.; nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.Es. che se del caso provvederà a convocare le parti innanzi a se;

2 - secondo tentativo di vendita

2a- in caso di esito negativo, il delegato provvederà a fissare nuova vendita; il creditore istante alla vendita dovrà versare al professionista delegato entro sessanta giorni dall'esito infruttuoso della prima vendita la ulteriore somma di euro 800,00 a titolo di fondo spese; il mancato tempestivo versamento comporterà la estinzione della procedura; decorso infruttuosamente il detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo G.Es.;

2b- la vendita sarà fissata entro 120 giorni dal versamento del fondo spese, secondo identiche modalità della precedente, con riduzione del prezzo fino ad un quarto, secondo le indicazioni che le parti intendono dare; in caso di disaccordo tra le parti, la riduzione sarà pari ad un quinto; in caso le parti non compaiano, la riduzione sarà pari ad un quinto;

2c- le proposte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle proposte stesse.

2d- valgono le medesime condizioni di cui ai superiori punti 1b, 1c, 1d, 1e;

3 - terzo eventuale tentativo di vendita

in caso di ulteriore esito negativo, il professionista delegato:

3a- ove l'immobile sia occupato, restituirà gli atti a questo G.Es. al fine di verificare l'intenzione delle parti di procedere alla liberazione dell'immobile, ove ritengano più facile la vendita di un immobile libero;

3b- ove invece l'immobile sia libero, il delegato provvederà ad ulteriore tentativo di vendita; il creditore istante alla vendita dovrà versare al professionista delegato entro sessanta giorni dall'esito infruttuoso della seconda vendita la ulteriore somma di euro 800,00 a titolo di fondo spese; il mancato tempestivo versamento comporterà l'estinzione della procedura; decorso infruttuosamente il detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo G.Es.;

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e32c

3c- la vendita sarà fissata entro 120 giorni dal versamento del fondo spese, secondo identiche modalità della precedente, con riduzione del prezzo fino ad un quarto, secondo le indicazioni che le parti intendono dare; in caso di disaccordo tra le parti, la riduzione sarà pari ad un quarto; in caso le parti non compaiano, la riduzione sarà pari ad un quinto;

3d- le proposte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle proposte stesse.

3e- valgono le medesime condizioni di cui ai superiori punti 1b, 1c, 1d, 1e;

3f- in caso di esito infruttuoso, il delegato provvederà a rimettere senz'altro gli atti a questo G.Es. entro il termine di 3 mesi dall'esperimento, ai fini di valutare la chiusura anticipata della procedura esecutiva.

Dispone che il creditore istante per la vendita provveda alle notifiche di cui all'ultimo comma dall'art. 569 c.p.c.

MODALITA' DELLA GARA / INCANTO

Il delegato provvederà;

aa) Ad effettuare, PRESSO IL TRIBUNALE E NELLO STESSO LUOGO DI CUI AL PUNTO e) CHE PRECEDE, LA GARA PREVISTA DALL'ART. 584 CPC, DANDO GLI OPPORTUNI PROVVEDIMENTI E COMUNICANDO L'ESITO ALL' AGGIUDICATARIO, ADEMPIENDO ALTRESI' ALLA PUBBLICITÀ AI SENSI DELL'ART. 570 CPC, DANDONE AVVISO AI CREDITORI TUTTI ALMENO 20 GIORNI PRIMA DELL'ESPERIMENTO;

ab) A ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui allo art. 583 cpc;

ac) A fissare nel caso di incanto deserto, anche per solo alcuni lotti, una nuova vendita ai sensi dell'art. 591 cpc con le modalità che precedono, fissando, se richiesto dal creditore procedente, o da altro munito di titolo esecutivo, un prezzo fino a un quarto inferiore rispetto a quello precedente. In ogni caso il Delegato dovrà dare comunicazione a questo Ufficio dell'esito di ogni incanto;

ad) A comunicare a questo G.Es. l'evenienza dell'asta deserta e della assenza dei creditori, attendendo ulteriori istruzioni senza provvedere alla fissazione di nuovo incanto;

ALL'ESITO DELL'INCANTO, IL DELEGATO PROVVEDERA':

aaa) A versare e/o prelevare l' importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione, su conto corrente o libretto di deposito nominativo, INTESTATO AL PROFESSIONISTA DELEGATO, NELLA QUALIFICA, con l'indicazione sussidiaria della procedura esecutiva, Presso la filiale di Macerata/Camerino dell'Istituto di Credito indicato precedentemente;

aab) A dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art.587 del codice e 176 e 177 disp. Att. cpc.

aac) A fissare il termine, sull'istanza di cui agli artt. 589 e 590 entro il quale l'assegnatario deve versare il prezzo e le spese, dandone comunicazione immediata agli altri creditori,

aad) ad autorizzare l' assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, ai sensi dell'art.508 cpc.

aae) A limitare, ai sensi dell'art.585, comma 2, cpc nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508, il versamento del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

DECRETO DI TRASFERIMENTO – PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il delegato provvederà altresì:

ba) A predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e 590, comma 2, cpc, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo Giudice, unitamente al fascicolo; al

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e32c

decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo (art. 591 bis co. 7 cpc) nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell' immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale nonché delle circostanze di cui all'art. 585 comma 3 relative ad eventuale finanziamento ipotecario,

bb) a versare all'Ufficio, insieme al fascicolo e all'atto della restituzione, le somme versate per l'aggiudicazione, depositate nella forma dei depositi giudiziari (libretto postale) con separati libretti, uno per ogni lotto, intestati all'esecutato.

bb) Ad eseguire la formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell' art. 12 del DL 59/78 e a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché, su istanza dell'aggiudicatario all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento; ai sensi dell'art. 164 disp. Att. Cpc, provvederà inoltre ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che a termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

bc) A formare il progetto di distribuzione che dovrà trasmettere a questo Giudice assieme al fascicolo; a tal fine il delegato fisserà ai creditori un termine, non inferiore a 30 giorni, per far pervenire presso la Cancelleria del Tribunale le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute e nello stesso termine avanzerà istanza di liquidazione del proprio compenso; quindi procederà alla redazione del progetto non appena ricevute le note spese liquidate osservando le norme sulle cause di prelazione;

Il Delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul conto/libretto di cui alla lettera h) che precede, allegando all' atto della definitiva restituzione del fascicolo fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

Il Delegato provvederà inoltre a depositare relazione scritta sullo stato della procedura ad intervelli di mesi sei a partire dalla ricezione dell'incarico, provvedendo ad indicare la data dell'incarico ed i tentativi di vendita, con il relativo esito, esperiti nelle more.

CUSTODE

Il custode sopra indicato

- potrà accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi . fornirà ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nella pubblicità commerciale il proprio recapito telefonico;
- potrà affiggere un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell' immobile, inserire alcuni volantini nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria con il nome e il numero del telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell' annuncio omettendo il nome del debitore;
- riceverà il pagamento di eventuali locazioni / affitti sull'immobile, provvedendo al deposito su libretto di risparmio o conto corrente, anche bancario, intestato al custode medesimo (che fin da ora è autorizzato ad aprire) nella qualità, indicando il numero della procedura; ovvero intestato alla procedura.
- riferirà semestralmente al G.Es. sull'andamento della custodia, salvo urgenze e fatti nuovi, che comunicherà senza indugio;

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e32c

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Tiziana Tinessa

Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e32c