RGE
79/93

Udienza 26/10/2017

È presente l'avv. [redacted] per l'avv. [redacted] il quale chiede di essere autorizzato ad effettuare la trascrizione della accettazione della eredità. È presente il delegato avv. Anna Catalo,

Il GE

Visto atto provvede come da separata ordinanza allegata

Il GE

TRIBUNALE DI POTENZA
sezione civile
RGE 79/1993
Prosecuzione verbale di udienza del 26/10/2017

Il G.E.,
preso atto,
esaminati gli atti del procedimento;
rilevato che le operazioni di vendita risultano già autorizzate mediante delega a professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanze del 15/5/1993 e del 23/1/2013;
vista l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al D.L. 83/2015, conv. in L. con modificazioni in L. 132/2015;
ritenuto che non ricorrano elementi per risolvere in termini positivi la valutazione ex art. 503 secondo comma c.p.c.;
vista l'entrata in vigore delle disposizioni di cui alla D.L. 59/2016, conv. con modificazioni in L. 119/2016;

P.Q.M.

INVITA il professionista a proseguire nel compimento delle attività delegate, secondo le condizioni e i termini di seguito allegati, al prezzo base di cui all'ultimo avviso di vendita pubblicato, con termine per il compimento delle operazioni di vendita entro diciotto mesi decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento;
AUTORIZZA il creditore a procedere all'attività richiesta;
INVITA il custode giudiziario a relazionare sullo stato occupativo degli immobili, trasmettendo la bozza dell'ordine ex art. 560 c.p.c. ai fini della sottoscrizione da parte del G.E.
Si comunichi
E' verbale della udienza del 26/10/2017

Il giudice dell'esecuzione

MODALITA' e CONDIZIONI DELLA DELEGA EX ARTICOLO 591 bis c.p.c.

Il professionista delegato procede al compimento di tutte le attività previste dall'articolo 591 bis c.p.c., provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita: il professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO e non telematica attesa la entrata in vigore delle disposizioni di cui al D.L. 83/2015 conv. in L. 132/2016 e che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., ossia la valutazione che, mediante la modalità di vendita con incanto sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

IL DELEGATO PROVVEDA

1) ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione, verificandone periodicamente la completezza;
2) 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 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 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., 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 (in virtù di titolo trascritto in suo favore) 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., 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 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. Il delegato controlli inoltre, in caso di pignoramento ultraventennale, se la nota di trascrizione in rinnovazione è conforme al dettato di cui agli articoli 2668 bis e 2668 ter c.c., segnalando al G.E. eventuali difformità; il delegato esegua le opportune verifiche ex articolo 561 c.p.c. in ordine a pignoramenti precedentemente trascritti;
3) a redigere rapporto iniziale dell'attività svolta, nonché rapporti riepilogativi periodici semestrali e il rapporto finale di cui al comma 9 *sexies* dell'articolo 16 *bis* del decreto legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012 n. 221. Si specifica che nel primo rapporto riepilogativo -che precede la pubblicazione del primo avviso di vendita- il professionista dovrà specificare di aver verificato tra l'altro: a) Che la notifica del pignoramento si è perfezionata; b) che il pignoramento ultraventennale sia stato oggetto di tempestiva rinnovazione e che la nota di trascrizione in rinnovazione sia conforme al dettato degli articoli 2668 bis e 2668 ter c.c.; c) Che il bene è esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione e che il debitore è titolare del diritto pignorato in virtù di titolo trascritto in suo favore; d) Che il creditore procedente è munito di regolare titolo esecutivo; e) Che i creditori iscritti hanno ricevuto l'avviso ex art. 498 c.p.c.; f) Che sono stati esattamente individuati i comproprietari; g) Che i comproprietari hanno ricevuto l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi sono stati ritualmente citati in giudizio con notifica dell'atto di citazione; h) La completezza della documentazione ex art. 567 comma secondo c.p.c.; i) Che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima di cui agli atti del fascicolo della esecuzione; dei rapporti riepilogativi dovrà essere depositata anche una copia cartacea di cortesia per il G.E.;
4) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno 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;
5) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
6) 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;
7) 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 e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
8) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita);

9) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
10) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso della data fissata e alla presenza degli offerenti;
11) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
12) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
13) 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 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;
14) a redigere il verbale delle operazioni di vendita, depositandone copia nel fascicolo dell'esecuzione;
15) 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. att. 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;
16) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
17) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
18) sulla istanza di assegnazione ex art. 590 c.p.c.;
19) 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;
20) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
21) 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), secondo i modelli in uso presso l'Ufficio, 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;
22) 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.;
23) 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);
24) 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;**
25) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni

conseguenti previste dalla medesima disciplina;

26) 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 secondo i modelli in uso presso l'Ufficio e reperibili in Cancelleria;
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 alleghi 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 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.); il delegato sottoponga al GE la nota di spese e competenze 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 del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 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;

27) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 11 c.p.c.;

28) 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 comunque atto nel progetto di distribuzione;

29) a rapportarsi con il custode giudiziario, ove sia persona diversa dal delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

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

31) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra

indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;

32) 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 incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
33) a preparare l'avviso della seconda 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);
34) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
35) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo praticato;
36) 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 incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
37) 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);
38) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
39) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo praticato;
40) 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 incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
41) a preparare l'avviso della quarta 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);
42) ad effettuare, anche per questo quarto esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
43) a fissare la quinta vendita senza incanto e il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 591 c.p.c dopo il quarto tentativo di vendita, determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di 1/2 rispetto all'ultimo praticato, provvedendo anche in tal caso alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempienti pubblicitari come regolamentati con la presente ordinanza;
44) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta 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; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato, nel rispetto dei termini sopra indicati;
45) a richiedere, nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese, al creditore procedente (ovvero al creditore intervenuto munito di titolo che si sia eventualmente surrogato al procedente rinunciante), l'integrazione del fondo predetto nella misura non superiore ad euro 1.500,00 -salvo obbligo di rendicontazione analitico sulle somme spese- assegnando al predetto creditore il termine di giorni trenta per il versamento;
46) 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.

47) a formare senza indugio, una volta decorsi i termini per l'invio delle note di precisazione dei crediti di cui al punto 45), un progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso limitato all'ottanta per cento delle somme da ripartire) previa acquisizione –dal creditore procedente e dai creditori intervenuti- dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota spese, nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227 e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi degli altri ausiliari, comunicandolo a mezzo PEC alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori e gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e 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 e la base di calcolo dell'art. 161 disp. att. c.p.c.
48) a depositare il predetto progetto in cancelleria in via telematica nel termine di almeno venti giorni prima della udienza fissata per la sua approvazione; a fissare non oltre 180 giorni dall'aggiudicazione l'udienza di comparizione dei creditori e del debitore dinanzi a sé per l'approvazione del progetto di distribuzione; a notificare a mezzo p.e.c. e almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata dal delegato *ex* art. 596 c.p.c., ai creditori e al debitore esecutato nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., il provvedimento contenente la comunicazione del deposito e recante l'indicazione della data fissata per l'approvazione del progetto; a procedere all'audizione delle parti e alla eventuale approvazione del progetto, con ordine di pagamento delle singole quote;
49) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento e a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione -intendendosi il medesimo già autorizzato in tal senso- e a chiudere il detto conto;
50) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute depositando una relazione a cui dovranno essere allegati i decreti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;
51) nel caso in cui sorgano controversie *ex* art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al G.E..

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 suo studio ovvero in altro luogo idoneo da questi scelto purchè sito nel circondario di questo Tribunale, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.
La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:
A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel

presente avviso le indicazioni e gli 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 (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), 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 potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come 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) che qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
F) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
G) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà 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 120 giorni (in bollo); si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta;
□ 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 contenere: 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 aggiudicato 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 e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
H) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è

inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

I) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro 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 (nei limiti di ¼) e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

□ in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime 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 stato 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 con prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili con prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili con prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili prezzo base 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.

L) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni, senza alcuna *sospensione feriale*, dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta; inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione); l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; 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; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata 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.

M) 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 nonché sul 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**.

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 (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)], nonché il prezzo base (come determinato dal giudice dell'esecuzione ed eventualmente ridotto) e l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto); 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 (sito facente capo alla Aste giudiziarie Inlinea s.p.a vie 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;

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.

Sarà cura del professionista delegato eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere per la pubblicità, tutti i riferimenti alla persona del debitore e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati mediante l'utilizzo di idonei accorgimenti)

Il professionista verificherà inoltre anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e carta stampata e comunicherà ad Aste Giudiziarie InLinea spa, il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dandone notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in area riservata tramite modulo *online* a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale.

FISSA

il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori intervenuti muniti di titolo, al debitore, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

ASSEGNA

Termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, disponendo che nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice dell'esecuzione, indicando le attività svolte e i motivi che hanno impedito la vendita e rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura. Si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso.

DISPONE

- inoltre che il professionista delegato, nel caso in cui il prezzo base venga ad essere determinato, in seguito ai ribassi via via eseguiti, al di sotto della soglia di 15.000 euro, relazioni al giudice dell'esecuzione indicando: il numero dei tentativi di vendita già compiuti, la relativa data e il relativo prezzo base; il credito del creditore procedente (come da atto di precetto), le pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente; una sommaria indicazione delle spese di giustizia sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c., specificando, in particolare, i costi medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati; le ragioni che hanno sin al quel momento ostacolato l'esitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni edilizie e urbanistiche, necessità di interventi di manutenzione), specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con interessati all'acquisto; il presumibile valore di realizzo del bene staggito qualora si dovesse optare per la prosecuzione delle attività di vendita;
- Che il professionista delegato e il custode, presa visione dei compiti loro affidati verificheranno di non trovarsi in alcuna situazione descritta dall'articolo 51 c.p.c. in quanto compatibile. In particolare verificheranno di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stati dipendenti di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al giudice dell'esecuzione;
- Che il professionista delegato e il custode trasmettano copia cartacea di cortesia per il G.E. di ogni relazione/istanza a loro firma unitamente agli allegati ;

DISPONE

Infine che il creditore procedente ovvero il creditore intervenuto munito di titolo che si sia eventualmente surrogato al primo, entro il termine di trenta 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 ricorrendone giustificati motivi. Dispone che in caso di mancato versamento del fondo spese il delegato informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, proseguendo nel contempo le operazioni o formulando, ove lo ritenga, espressa rinuncia all'incarico.

AVVERTE

Il professionista delegato che l'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente provvedimento comporterà la revoca dell'incarico e la trasmissione degli atti ai fini della cancellazione dall'elenco di cui all'articolo 179 ter disp. att. c.p.c..

Si comunichi a cura della Cancelleria

Potenza, lì 26/10/2017

Il Giudice dell'esecuzione

SCHEMA SINOTTICO DELL'INVITO ALLA PRECISAZIONE DEI CREDITI

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

INVITA

i creditori a precisare -per capitale, interessi e spese- le proprie spettanze, entro e non oltre gg 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 inadempiute a decorrere dal.....; (indicare la data della prima rata inadempiuta)

GRADO IPOTECARIO

C) Capitale *puro* erogato e *non* pagato=euro.....; (indicare, nell'ambito delle rate di cui al punto B), la *somma* di 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 alleghi *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, sì da verificarne anche l'imputazione.
Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.