N. 41 /2009 RG

Provvedimento ex art 127 ter c.p.c.

Il Giudice

Letto l'art. 127 ter c.p.c.;

verificata con esito positivo l'avvenuta rituale comunicazione ai difensori costituiti dell'ordinanza con cui è stata disposta la trattazione scritta;
dato atto che vi è stata partecipazione alla presente udienza a trattazione scritta mediante il deposito di note scritte a cura di Organa SPV s.r.l., Fino 2 Securitisation srl

Il giudice dell'esecuzione,

letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata;
letta la documentazione allegata all'istanza di vendita;
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. e le osservazioni formulate dalle parti;
dispone che l'esperto stimatore proceda a indicare i valori dei diritti di usufrutto e della nuda proprietà;
ritenuto di disporre la vendita del compendio pignorato, come meglio individuato nella perizia di stima in atti, e nell'atto di pignoramento e di tutte le attività previste dall'art 591 bis c.p.c.;
considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati **con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.**;
letto l'art. 560 c. 4 cpc
ritenuto in proposito che:
- Il bene, come esposto dal Custode e dall'esperto non mostra una visibile appetibilità;
- Il verosimile bacino di acquisto è costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo ed a cui va prospettato una modalità di acquisto semplice

- la difficile collocazione sul mercato sarebbe amplificata ove le modalità di partecipazione della gara richiedesse un grado di tecnicismo più elevato;

RITENUTO pertanto che la vendita venga espletata con modalità non telematiche

P.Q.M.

Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.

AUTORIZZA la vendita del compendio pignorato come meglio individuato nella perizia di stima atti, e nell'atto di pignoramento.

DETERMINA il valore del compendio pignorato nel modo seguente: per ogni lotto come da perizia, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta di indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici;

DELEGA per l'espletamento delle operazioni di vendita con le modalità non telematiche di seguito indicate, per provvedere sulle istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 590 e 591 c.p.c., per gli adempimenti successivi alla vendita e per la redazione e predisposizione del progetto di distribuzione e gli adempimenti consequenziali il professionista di seguito indicato:

l'Avv. Francesco MISSANELLI, già nominato custode nella presente procedura.

FISSA le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al professionista.

AUTORIZZA il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporsi.

DETERMINA in favore del professionista delegato un anticipo sul compenso in misura pari ad **euro 1.000,00**, oltre oneri di legge;

DISPONE che il creditore procedente versi tale anticipo sul conto corrente del professionista entro trenta giorni (30) dalla comunicazione eseguita dal professionista;

DISPOSIZIONI IN TEMA DI VENDITA DELEGATA

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 se i beni pignorati appartengono al debitore e se vi sono formalità pregiudizievoli; acquisisca (qualora non in atti) il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., 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. In ipotesi di pignoramento ultraventennale il delegato controlli inoltre, mediante esame della documentazione ipocatastale all'attualità, 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
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, **avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base;**
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 presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
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. a provvedere a valutare le offerte secondo le indicazioni successive;
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. ad assumere, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

    In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

    a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

    b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

    c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

    d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

    il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c. In tutti gli altro casi chiederà chiarimenti al g.e.
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 c/c della procedura;

20. a dare tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
21. in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, a riferire immediatamente al giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita; tranne il caso in cui il Professionista Delegato accerti che tutti i creditori muniti di titolo esecutivo abbiano depositato atto di rinunzia;
22. 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);
23. 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; 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;**
24. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
25. 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;

26. 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.**
27. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati altresì:

a. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985;
b. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documenti di identità;
c. 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;

28. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;
29. **a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti rispetto alle spese occorrenti per il trasferimento;**
30. **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 eventuali procedure di liberazione, indicando nell'avviso di vendita lo stato occupativo dell'immobile e, in particolare, indicando se l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.**

    Nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il Delegato rende edotti i potenziali offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, **l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile** e che nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non

prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza) all'attuazione suddetta; l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento;

in tutti i casi di emissione anticipata dell'ordine di liberazione il Custode provvede a curarne l'attuazione coattiva (anche mediante l'ausilio della forza pubblica) anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, su espressa istanza di questi.

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. nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento **ogni volta di un quarto** fino ad un massimo di **TRE RIBASSI;**
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. 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; **il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato, nel rispetto dei termini sopra indicati;**
40. a richiedere entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, nota che i creditori dovranno trasmettere entro trenta giorni;
41. a richiedere entro 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione;
42. **informi la società che si è occupata della pubblicità che è in corso la predisposizione della bozza del progetto di distribuzione, in modo che la società possa comunicare al delegato, entro 30 giorni, l'eventuale esistenza di insoluti e chiederne la collocazione in riparto in via privilegiata ex art. 2770c.c., allegando le relative fatture;**
43. a formare, una volta decorsi i termini per l'invio delle note di precisazione dei crediti di cui al punto 40), senza indugio e comunque entro 30 giorni una bozza di progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso non superiore al sessanta per cento delle somme da ripartire o della minor percentuale in considerazione delle somme che occorre accantonare anche in previsione di eventuali compensi da liquidare agli Ausiliari) 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;

44. 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;
45. a depositare il progetto di distribuzione in cancelleria in via telematica unitamente agli allegati, ivi compresi i provvedimenti di liquidazione del G.E: e la prova delle comunicazioni alle parti;

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; le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimento (art. 586 c.p.c.).

E) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

F) 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 per ciascun singolo lotto contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo) dovrà essere presentata entro il termine di 24 ore prima della data e dell'ora fissata per la vendita; 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 **almeno** 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), a pena di inammissibilità, 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;

G) **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;**

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

- **nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:**
- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- **nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:**
- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, con unico rilancio con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in caso di offerte dello stesso valore all'esito della gara, all'aggiudicazione, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità

del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

- in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

I) 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 provvisoriamente si determina nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato); l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, con autorizzazione al Professionista delegato al prelievo, senza bisogno di ulteriore specifico mandato, delle sole somme corrispondenti alle spese di trasferimento e oneri fiscali, spese queste che saranno previamente e specificamente quantificate dal Delegato nell'attestazione di capienza fondo spese di trasferimento da trasmettersi unitamente alla bozza del D.T.; **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.

L) 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

Il creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo che si sia surrogato al primo deve provvedere entro il termine di trenta giorni dalla richiesta del Professionista Delegato al pagamento del contributo di pubblicazione per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinchè il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale). Per i tentativi di vendita successivi al primo dovrà effettuare il pagamento entro il termine di venti giorni dalla richiesta del Professionista Delegato.

Si evidenzia che l'art. 631 bis c.p.c. prevede che "*se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo,* ***il giudice dichiara con ordinanza***

l'estinzione del processo esecutivo *e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, 2° e 3° co.*"

Si precisa che il delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo **solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso.**

Ove al delegato non sia tramessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo e quindi il delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul portale, egli dovrà trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione, senza procedere oltre nelle operazioni delegate riferibili al lotto oggetto di vendita.

Esegua il delegato la pubblicità preventiva relativa alla vendita senza incanto.

Di ciascun 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 sul portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'**art. 490 comma 1 c.p.c. almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto**.

- Pubblicazione, per il tramite di Aste giudiziarie Inlinea s.p.a, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito internet www.tribunale.potenza.it;

- inserzione, almeno **cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto** e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione a diffusione locale a scelta del delegato.

pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno **cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto**;

Altri adempimenti pubblicitari*

- 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 ;
- Invio di n. 100 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita
- Pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Potenzaffari), e/o freepress;

*I suddetti adempimenti sono consentiti come forma di pubblicità commerciale in facoltativa aggiunta a quella obbligatoria; I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

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).

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, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.).

ASSEGNA

Termine di 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di sei mesi per le successive attività 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 20.000,00 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. stato occupativo dell'immobile, 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;

DISPONE

Infine **che il pagamento delle spese pubblicitarie ex art. 490 2° co-. c.p.c. sia assunto ed eseguito dal creditore mediante pagamento diretto alla**

società incaricata ed a seguito della ricezione della fattura emessa dalla stessa.

In caso di omesso pagamento degli oneri di cui al capoverso che precede il Delegato, non procederà nelle operazioni e rimetterà gli atti al G.E..

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..

DISPONE

Il custode giudiziario, oltre ai compiti demandati al momento dell'accettazione dell'incarico, che devono intendersi qui integralmente richiamati, si adoperi altresì per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; a tal fine, preavviserà almeno sette giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni.

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. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita.

Potenza, 23/09/2026

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Annachiara Di Paolo