

Verbale delle operazioni di vendita di alcuni lotti **SENZA** progetto di distribuzione +
rifissazione vendita per lotti non venduti
(art. 591bis commi 4 e 5 cpc)



P.E. n. 525/2011 Ruolo esecuzioni immobiliari

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

VERBALE
NEL PROCESSO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE

promosso da

con l'intervento di

nei confronti di

1. Il giorno **07 febbraio 2018** alle ore **12,30** sono comparsi innanzi al professionista delegato **dott. comm. Gianluigi Vitellio**:

2. I creditori presenti chiedono procedersi alla vendita.

Il professionista delegato, chiamata la causa, chiama i soggetti che hanno comunicato l'offerta per fax, ai sensi dell'art. 173quinquies disp. att. c.p.c.

Il Professionista delegato, rilevato

relativamente al Lotto 2:

- che la pubblicità è stata eseguita
- che non sono state presentate offerte per la vendita senza incanto
- che non sono state presentate offerte per la vendita con incanto;
- che in data odierna si è tenuta la **prima vendita** per il Lotto 2;

Ritenuto che si debba fissare una nuova vendita

P.Q.M.

a2) visti gli artt. 591 commi 2 e 3, 569 comma 3 e 570 c.p.c. ordina:

la vendita dei beni di cui alla ordinanza e rimasti invenduti, pertanto, non essendo ancora avvenuta la sostituzione del custode debitore, *poiché il GE ha autorizzato il debitore a permanere nell'immobile, giusto provvedimento del 02.10.17 per un periodo non superiore*

a mesi sei dall'emissione dello stesso, si rimette il fascicolo al GE chiedendo se operare il rituale ribasso:

Nr. lotto invenduto	Prezzo base	Prezzo base ridotto di 1/4	Cauzione	Rilancio minimo
2	€. 100.300,00	€ 75.225,00	€. 11.000,00	€. 1.000,00

b) visto l'art. 591bis c.p.c.

il professionista delegato:

- effettuerà la **pubblicità** mediante
 - o inserzione sul quotidiano Tuttomercato
 - o inserzione sul sito internet Oxanet
 - o inserzione sul mensile Vendite giudiziarie
 - o inserzione sul sito internet Edicom Finance

verificando che la pubblicità sia effettuata **almeno 45 giorni prima della data della vendita**

Egli indicherà inoltre

- alla Oxanet
- alla società concessionaria della pubblicità sul quotidiano (Tuttomercato)
- all'editore del mensile Vendite giudiziarie
- alla Edicom Finance

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di

Sul sito Internet dovranno essere inseriti:

- la relazione di stima, l'ultima ordinanza di vendita (quindi, in caso di ribasso, quella che lo dispone), l'avviso, le foto, le planimetrie

La pubblicità, sarà **richiesta entro un mese dal presente provvedimento, deve indicare:**

- che la offerta di acquisto deve essere inviata per fax al numero 0832/563110
- che la cauzione va versata esclusivamente con bonifico.

Inoltre, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. C.p.c., nella pubblicità dovrà essere indicato:

- a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso "conserva validità per un anno dalla data di rilascio": art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)
- b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.
- c) Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni

indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita.

Le operazioni relative alla vendita:

- *ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il professionista delegato dovrà ritenere l'offerta di acquisto inefficace nei seguenti casi:*
- *quando è pervenuta oltre il termine stabilito nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza (le ore 13 del giorno - anche se festivo - precedente a quello fissato per la vendita);*
- *se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato dal professionista delegato a norma dell'art. 568, co 1, c.p.c. e indicato nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c.;*
- *se l'offerente non ha prestato cauzione, con le modalità riportate nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza, in misura almeno pari a quella che sarà determinata dal professionista delegato e da questi indicata nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., e comunque in misura non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.*
- *in caso di unica offerta di acquisto (art. 572 c.p.c.): se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;*
- *in caso di pluralità di offerte di acquisto (art. 573 c.p.c.): il professionista delegato procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del migliore offerente (le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno essere almeno pari al rilancio minimo stabilito con la presente ordinanza); nel caso di mancanza di adesioni alla gara, se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, procederà ad aggiudicazione in favore del migliore offerente; nel caso di più offerte dello stesso valore, procederà ad aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;*
- *in caso di vendita deserta (al primo tentativo di vendita ovvero ad un tentativo di vendita successivo al primo): il professionista delegato, attenendosi alle indicazioni contenute nella circolare della Sezione Commerciale, disporrà l'ulteriore tentativo di vendita ad un prezzo base che potrà essere inferiore al precedente fino al limite di un quarto;*

- in caso di vendita di più lotti, il professionista delegato cesserà le operazioni di vendita (ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c.) ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata ricavata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, dandone immediata comunicazione a questo Giudice.

Il professionista delegato inoltre:

- terrà i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte
- consentirà loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti)
- consegnerà copia della relazione tecnica
- fornirà ogni informazione richiesta
- depositerà (almeno **5 giorni** prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità sul quotidiano, su Oxanet, all'albo del Tribunale e su Vendite Giudiziarie
- **comparirà in udienza** e, subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:
 - per prelevare (dal conto intestato al Tribunale presso BancApulia, nei casi in cui è stata versata con bonifico) la cauzione versata dall'aggiudicatario e depositarla sul libretto da accendersi presso la banca scelta dall'ausiliario
 - per restituire le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.

b.2) eseguirà le operazioni relative al decreto di trasferimento

b.3) formerà il progetto di distribuzione

b.4) redigerà il verbale di vendita (art. 591bis comma 2 n. 3 e comma 4 cpc) **con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591ter cpc)**, attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale.

7. UDIENZA SUCCESSIVA:

visto l'art. 574 c.p.c.;

fissa

il giorno 29 maggio 2018 ore 12,30 innanzi al sottoscritto professionista delegato:

- per la **vendita senza incanto** e quindi per la deliberazione sull'offerta, per sentire i creditori, ai sensi dell'art. 572 comma 1 c.p.c.; per la vendita senza incanto, a norma del comma 3 dell'art. 572 c.p.c.; per l'eventuale gara in caso di pluralità di offerte, ex art. 573 c.p.c.

Il professionista delegato comunicerà a Oxanet e a Vendite Giudiziarie le nuove condizioni della vendita.

Il Professionista delegato
dott. Gianluigi Vitellio



TRIBUNALE DI LECCE
Modalità di presentazione delle offerte.

**ISTRUZIONI PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE MEDIANTE BONIFICO
(BANCARIO O POSTALE): art. 173 quinquies disp. att. cpc**

A) BONIFICO:

Il bonifico con cui effettuare il **versamento della cauzione** deve essere effettuato **esclusivamente con bonifico (bancario o postale) irrevocabile urgente** da effettuarsi entro le **ore 13,00 del giorno precedente** (conteggiando anche i giorni festivi o prefestivi) la data di vendita (con la precisazione che è l'offerente a dover considerare i giorni di chiusura dell'intermediario bancario o postale, qualora non intendesse avvalersi del circuito internet), alla seguente banca:

BANCA APULIA Gruppo Veneto Banca Agenzia di Lecce 2 viale Leopardi;

IBAN : IT 69 X 05787 16002 152576018385

INTESTATO A TRIBUNALE DI LECCE Ufficio Esecuzioni Immobiliari

L'importo del **bonifico** dovrà essere **pari all'importo della cauzione** stabilita nell'ordinanza di vendita. Qualora la cauzione stabilita dal Giudice (o dal professionista delegato) sia inferiore a 1/10 del prezzo che l'offerente intende offrire (o quando il giudice - o il professionista delegato - hanno omissso di indicare l'ammontare della cauzione), essa dovrà comunque essere pari **almeno a 1/10 del prezzo offerto**).

Gli elementi da indicare nel bonifico sono i seguenti:

1) COGNOME e NOME dell'offerente, con la precisazione che:

- vanno indicati i nomi di tutti gli offerenti, in caso di offerta congiunta
- va indicato il cognome, nome e il titolo "avv.", qualora il bonifico sia effettuato da avvocato per persona da nominare;
- va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale, qualora l'offerente sia una società.

2) IMPORTO DEL BONIFICO:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Può essere effettuato un unico bonifico per versare le cauzioni relative a più lotti della stessa procedura.

3) Modalità di restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione:

L'offerente deve **indicare nel bonifico** - per il caso di mancata aggiudicazione - una delle seguenti modalità di restituzione della cauzione:

- Assegno circolare non trasferibile (con onere a carico dell'offerente non aggiudicatario di recarsi presso lo studio dell'ausiliario o del curatore per il ritiro);
- Bonifico Bancario presso:
 - o Banca, filiale di avente IBAN:,
CIN:, Intestato a:

In caso di **domanda presentata da avvocato per persona da nominare**, la restituzione avverrà esclusivamente con le modalità che saranno state indicate dal soggetto che ha conferito la procura all'avvocato.

Sul bonifico bancario o postale **non dovrà essere indicato alcun elemento idoneo ad identificare la procedura, né il lotto**; quindi, **non dovranno essere indicati**

- né il nr. proc.
- né il nome del Giudice dell'esecuzione (o del Giudice delegato o del curatore)
- né la data della vendita
- né l'ora della vendita
- né il lotto
- né il prezzo offerto.

Ai sensi dell'art.173-quinquies disp. att. cpc, l'offerente – entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita – dovrà inviare a mezzo PEC al seguente indirizzo fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it, la domanda (denominata "offerta con

bonifico bancario o postale di acquisto di immobile”), compilando il modello disponibile su Oxanet.

Alla udienza, l’offerente dovrà depositare:

- la **domanda di partecipazione alla vendita, in bollo**, compilata utilizzando l’**apposito modulo disponibile su Internet o presso il curatore**
- l’**originale del bonifico Bancario o postale**.

B) OFFERTA DI ACQUISTO:

La domanda (**denominata “offerta con bonifico bancario o postale di acquisto di immobile”**) dovrà essere compilata utilizzando il **modello disponibile su Oxanet o presso il professionista delegato**.

Essa deve essere **inviata** – entro **le ore 13** del giorno (**anche se festivo**) precedente a quello fissato per la vendita (art. 569 comma 3 c.p.c.) – all’indirizzo **P.E.C. fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it**.

L’offerta dovrà comunque contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile, il quale dovrà anche presentarsi all’udienza fissata per la vendita. Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta e il nr. di lotto
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato nell’ordinanza di vendita, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di **90** giorni dalla aggiudicazione;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un recapito telefonico (e, ove possibile, anche PEC, E-MAIL o fax).

Non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta. E’ tuttavia consentita **la presentazione di offerta per persona da nominare, da parte di avvocati** (artt. 571, 579 comma 3 e 583 c.p.c.).

Non è invece consentita la procura speciale (con atto notarile o scrittura privata autenticata): Cass. 12 aprile 1988 n. 2871.

C) ALTRI DOCUMENTI DA INVIARE:

Unitamente alla offerta di acquisto, dovranno essere **inviati per P.E.C.:**

- copia della **contabile bancaria attestante l’avvenuto bonifico (bancario o postale) irrevocabile urgente**
- copia della **carta di identità** del soggetto che fa l’offerta
- **visura camerale** (nel caso di offerta presentata da società di persone o di capitali)

D) IRREVOCABILITA’ DELLA OFFERTA:

L’offerta presentata è irrevocabile dal momento in cui viene **inviata per P.E.C.**

Essa, peraltro, non dà diritto all’acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell’offerta come intestataria del bene è tenuta a presentarsi all’udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all’offerente non presentatosi.

E) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO:

In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro **90** giorni, dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà indicata dopo l’aggiudicazione.

Nel caso in cui tra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, la parte del prezzo – che sarà successivamente indicata -, corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario.

In caso di mancato versamento nel termine del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese, visti gli artt. 587 - 574 c.p.c. - 176 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

L'aggiudicatario, fino a 5 giorni prima della scadenza del termine, avrà facoltà, obbligandosi contestualmente, con deposito presso la cancelleria del Tribunale e comunicazione da inviare al professionista delegato a mezzo e - mail, a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale, di prorogare il termine del pagamento fino ad un massimo di giorni **30** dalla prima scadenza, **pertanto, il termine complessivo massimo in ogni caso non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione** (art. 569, co. 3, cpc).

F) GARA:

In caso di più offerte valide, **si procederà a gara sulla base della offerta più alta**. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, resterà efficace anche sino alla successiva vendita, con obbligo di partecipazione dell'offerente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente 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, inconoscibili o 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.
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 4) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- 5) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Professionista delegato

dott. Gianluigi Vitellio