

N. 3/93 R.Es.

TRIBUNALE DI LOCRI
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

DECRETO DI DELEGA
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE
- art. 591 bis c.p.c. -

Il Giudice della esecuzione,

Esaminati gli atti della procedura esecutiva immobiliare, iscritta al n. 3/93 R.Es., a carico di [REDACTED]

Sciolta la riserva formulata all'udienza del 13.3.2017;

Ritenuto che, allo stato, è opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c., non reputandosi probabile, ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene; che, in ossequio al disposto dell'art. 591 bis, co. 1, c.p.c. e non ricorrendo l'ipotesi di deroga prevista dal co. 2 della stessa norma, le operazioni di vendita coattiva vanno delegate ad un professionista abilitato, scelto sulla base degli elenchi in possesso di quest'Ufficio, in base a criteri di professionalità e rotazione, che può essere individuato nell'avv. Anna Maria Pulitanò, già nominata custode;

Considerato che può essere posta a base della vendita la relazione aggiornata di stima depositata il 30.5.2013 dall'esperto, ing. [REDACTED] con la precisazione, però, che il fabbricato in Gioiosa Jonica, riportato in catasto fabbricati al fol. 32, part.lla 867, e l'adiacente terreno in catasto terreni al fol.32, part.lla 866, inseriti dall'esperto nel lotto 1), vanno posti all'asta nel limite del diritto di $\frac{1}{2}$ di pertinenza (sulla scorta della donazione stipulata in suo favore in data 2.11.1984 dai genitori [REDACTED] e [REDACTED] rimasti comproprietari del residuo 50%);
di conseguenza anche il prezzo a base d'asta del lotto va ridotto della metà rispetto alla stima dell'esperto;

P.Q.M.

Visti gli artt. 559, 560, 569, 591 bis c.p.c.,

DISPONE

procedersi alla vendita dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE

LOTTO 1

Quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà su fabbricato di tipo residenziale a due piani f.t. di mq.415 circa di superficie commerciale, con annessa corte di pertinenza di mq.746, sito in Gioiosa Jonica, c/da Librandi, riportato in catasto fabbricati al fol.32, part.lla 867, e su terreno adiacente di mq.587, riportato in catasto terreni al fol.32, part.lla 866;

Prezzo base d'asta: € 132.779,50
Offerta minima: € 99.584,63
Deposito per cauzione: 10% del prezzo

LOTTO 2

Diritto di proprietà per l'intero su terreni, siti in Gioiosa Jonica, c/da Elisabetta, rispettivamente di mq.563 (riportato in catasto terreni al fol. 34, part.lla 2816) e di mq. 4.440 (riportato in catasto terreni al fol.34, part.lla 491)

Prezzo base d'asta: € 15.009,00
Offerta minima: € 11.256,75
Deposito per cauzione: 10% del prezzo

Gli immobili pignorati saranno posti in vendita a corpo e nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'ing. Nicola Crisarà del 30.5.2013, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale dei beni.

DELEGA

P avv. Anna Maria Pulitanò, dom.ta Marina di Gioiosa Jonica, via Vittorio Emanuele, II, 77 (già nominato custode) al compimento delle operazioni di vendita e dei seguenti adempimenti previsti dall'art.591 bis c.p.c., ed in particolare:

- 1) ad estrarre copia (prelevandolo gli atti presso la cancelleria dal Lunedì al Venerdì dalle 9:00 alle 12:00) di tutti i documenti presenti nel fascicolo d'ufficio (esclusi quelli privi di rilevanza alcuna per il proprio incarico), formando apposito proprio fascicolo, che va di volta in volta integrato con i successivi atti del processo esecutivo (che il delegato avrà cura di estrarre monitorando periodicamente il fascicolo) nonché con i documenti redatti dal delegato stesso; qualora il delegato abbia già assunto nello stesso procedimento incarico di custode la copia potrà essere limitata agli atti utili non già presenti nel fascicolo del custode;
- 2) a comunicare in cancelleria, nonché ai creditori ed al debitore l'indirizzo ove è ubicato il proprio studio, il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica, ove trasmettere i titoli e le note riepilogative dei crediti e delle spese sostenute; le comunicazioni da parte del delegato alle parti (creditori e debitore) potranno essere eseguite mediante posta elettronica certificata;
- 3) ad accendere (qualora non si sia già provveduto nell'ambito della gestione custodiale), presso la banca scelta sulla base delle direttive ricevute dal g.e., conto corrente intestato alla procedura, affinché vi siano versati la cauzione, il successivo saldo-prezzo e gli importi per le spese;
- 4) a predisporre la vendita senza incanto, redigendo l'avviso con l'indicazione:
 - a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;
 - b) della data ultima (entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste di cui al seguente punto e) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);

Prezzo base d'asta: € 132.779,50
Offerta minima: € 99.584,63
Deposito per cauzione: 10% del prezzo

LOTTO 2

Diritto di proprietà per l'intero su terreni, siti in Gioiosa Jonica, c/da Elisabetta, rispettivamente di mq.563 (riportato in catasto terreni al fol. 34, part.IIa 2816) e di mq. 4.440 (riportato in catasto terreni al fol.34, part.IIa 491)

Prezzo base d'asta: € 15.009,00
Offerta minima: € 11.256,75
Deposito per cauzione: 10% del prezzo

Gli immobili pignorati saranno posti in vendita a corpo e nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'ing. [REDACTED] el 30.5.2013, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica e strutturale dei beni.

DELEGA

l'avv. Anna Maria Pulitanò, dom.ta Marina di Gioiosa Jonica, via Vittorio Emanuele, II, 77 (già nominato custode) al compimento delle operazioni di vendita e dei seguenti adempimenti previsti dall'art.591 bis c.p.c., ed in particolare:

- 1) ad estrarre copia (prelevandolo gli atti presso la cancelleria dal Lunedì al Venerdì dalle 9:00 alle 12:00) di tutti i documenti presenti nel fascicolo d'ufficio (esclusi quelli privi di rilevanza alcuna per il proprio incarico), formando apposito proprio fascicolo, che va di volta in volta integrato con i successivi atti del processo esecutivo (che il delegato avrà cura di estrarre monitorando periodicamente il fascicolo) nonché con i documenti redatti dal delegato stesso; qualora il delegato abbia già assunto nello stesso procedimento incarico di custode la copia potrà essere limitata agli atti utili non già presenti nel fascicolo del custode;
- 2) a comunicare in cancelleria, nonché ai creditori ed al debitore l'indirizzo ove è ubicato il proprio studio, il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica, ove trasmettere i titoli e le note riepilogative dei crediti e delle spese sostenute; le comunicazioni da parte del delegato alle parti (creditori e debitore) potranno essere eseguite mediante posta elettronica certificata;
- 3) ad accendere (qualora non si sia già provveduto nell'ambito della gestione custodiale), presso la banca scelta sulla base delle direttive ricevute dal g.e., conto corrente intestato alla procedura, affinché vi siano versati la cauzione, il successivo saldo-prezzo e gli importi per le spese;
- 4) a predisporre la vendita senza incanto, redigendo l'avviso con l'indicazione:
 - a) dei beni in vendita e del loro prezzo base;
 - b) della data ultima (entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste di cui al seguente punto e) e del luogo (presso un suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termina che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);

c) delle modalità di presentazione delle offerte stesse, che vanno inserite in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita), mentre il contenuto dell'offerta stessa è specificato nell'allegato A) alla presente ordinanza, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato;

d) dell'importo della cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Nome professionista - n. _____ R.Es., inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

e) della data di convocazione (che dovrà corrispondere ad un primo giovedì del mese, purché non giorno feriale e non compreso nei periodi 15 luglio - 15 settembre o 20 dicembre - 7 gennaio) delle parti e degli offerenti avanti a sé presso l'aula n.2 del Tribunale di Locri - Sezione Civile (Locri, Piazza Don Bosco) per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

f) del termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato come sopra (vedi punto d);

g) del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

5) a curare la pubblicità della vendita, che dovrà così essere eseguita:

avviso della presente ordinanza dovrà essere affisso, entro 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art.490 c.1 c.p.c., (a cura del custode giudiziario, con costo a carico del creditore procedente o degli altri creditori, ovvero a carico della custodia, se in attivo - autorizzando il professionista delegato-custode giudiziario al prelievo degli importi necessari per la pubblicità dal libretto della procedura -, ovvero a cura di uno dei creditori) -nel rispetto del combinato disposto degli artt. 490 e 570 cpc- e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene previsti nell'art. 555 cpc; B) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 cpc; C) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima; D) il nome ed il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale o dal predetto custode; nell'avviso andrà omessa l'indicazione del debitore avviso della stessa ordinanza, sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dovrà essere pubblicato - mediante pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalelocri.it (gestiti da Ediservice s.r.l.; email info.locri@ediservicesrl.it - tel. 0415369911 - fax 0415351923), e www.astalegale.net (gestito da Astalegale.net s.p.a.; email procedure.locri@astalegale.net - fax. 039/3309896), con cura da parte della Ediservice s.r.l. dei servizi ed applicativi correlati alla pubblicazione sui siti internet (Asteannunci free press ed Aste Click, il quale prevede la pubblicazione sui principali siti Internet immobiliari privati e sugli ulteriori portali correlati sia a livello nazionale che internazionale); nei siti internet la pubblicazione dell'avviso avrà luogo unitamente all'ordinanza ed alla relazione di stima; in particolare: l'attestato di avvenuta pubblicazione sui siti (comprensivo dei relativi costi) dovrà essere trasmesso presso la Cancelleria dalla società che gestisce il servizio mediante fax, email o posta, o altra forma equipollente;

- 6) ad aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto 4 e) e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte in aumento tra il 3% ed il 5 % del prezzo base, salvo diversa indicazione del giudice), redigendo il verbale delle relative operazioni;
- 7) in caso di mancanza di offerte ricevibili, od al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 573 c.2 e 4 c.p.c., a provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;
- 8) in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, a procedere entro sessanta giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita coattiva (la seconda vendita, ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore a $\frac{1}{4}$, la terza vendita con un ribasso ulteriore non superiore ad $\frac{1}{4}$);
- 9) in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 10) ad autorizzare, previo assenso del giudice dell'esecuzione, l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- 11) a versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita sul conto corrente intestato alla procedura, acceso presso la banca scelta sulla base delle direttive ricevute dal g.e. di cui al punto 3) che precede;
- 12) ad effettuare, una volta che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, l'aggiornamento delle visure immobiliari e catastali degli immobili venduti, ed ad acquisire, nel caso che si tratti di terreni, certificato di destinazione urbanistica; a predisporre, quindi, su supporto informatico, la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile se indicata nella ordinanza di vendita), depositando la bozza, le visure aggiornate ed il certificato di destinazione urbanistica presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, **entro gg.30 dal versamento del saldo;**
- 13) a provvedere alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, prelevando le somme a tal fine necessarie dal ricavato della vendita;
- 14) a richiedere, entro gg.15 dall'emissione del decreto di trasferimento (DT), all'Agenzia delle Entrate, previa esibizione di copia, la liquidazione dell'imposta di registro del DT, nonché alla Conservatoria dei Registri Immobiliari la liquidazione degli oneri per la trascrizione del DT, effettuando, i relativi pagamenti con le somme all'uopo versate dall'aggiudicatario sul c/c bancario di cui al punto 3), previa autorizzazione del g.e. al prelievo;
- 15) a richiedere alla Conservatoria la liquidazione delle imposte previste per la cancellazione delle formalità elencate nel decreto di trasferimento, ed a curarne il pagamento con gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di saldo prezzo, previa autorizzazione del g.e. al prelievo, gravando tali spese sulla procedura (in prededuzione);

16) ad eseguire la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento, ipoteche anche se iscritte dopo il pignoramento, diritti di servitù, usufrutto, uso e abitazione trascritti successivamente all'ipoteca o al pignoramento);

17) a richiedere alla banca ove è depositata la somma ricavata dalla vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati sino alla data della udienza che di seguito sarà fissata e delle spese di chiusura conto;

18) ad acquisire dai creditori i titoli (quando non siano già agli atti), comprensivi, quando si tratti di mutui o finanziamenti con pagamento rateale, del piano di ammortamento, nonché le note riepilogative dei rispettivi crediti e delle spese sostenute;

19) a richiedere al g.e. la liquidazione delle proprie competenze (nonché di quelle degli altri ausiliari, esperto, custode ecc., qualora non ancora effettuate) e la liquidazione delle spese processuali sostenute da ciascun creditore (quest'ultima richiesta potrà reputarsi superflua, quando già in astratto il credito appaia del tutto incapiante);

20) a predisporre, tenuto conto dei dati di cui ai punti 15), 16) e 17), progetto di distribuzione delle somme ricavate, riportando in prededuzione le spese di procedura (ivi comprese quelle relative alla cancellazione, conseguente al decreto di trasferimento, delle formalità pregiudizievoli e le competenze del medesimo delegato) e seguendo comunque le indicazioni fornite in materia dal g.e. assegnatario del procedimento;

21) a provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal libretto quelle a sé spettanti;

DISPONE

I) che il delegato, entro quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca dell'esito al giudice;

II) che, qualora siano stati celebrati infruttuosamente almeno tre tentativi di vendita, il delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al giudice, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;

III) che, analogamente, il delegato rimetta il fascicolo al giudice nel caso in cui i prezzi base siano divenuti complessivamente uguali od inferiori ad € 15.000,00;

IV) che il delegato, almeno ogni sei mesi (di norma, entro gennaio ed entro luglio di ogni anno) depositi al giudice una relazione riepilogativa dell'attività svolta;

FISSA

il termine massimo di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate sino all'aggiudicazione, alla cui scadenza rimetterà gli atti al g.e.