

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Delega delle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c. e contestuale nomina di custode

Il G.E., dott. Angelo Napolitano, a scioglimento della riserva;
letta l'istanza di vendita presentata nella procedura esecutiva immobiliare n. 174-94; visto l'art. 591 bis c.p.c.;
vista la relazione dell'esperto geom. Massimo De Lorenzo;

delega

il compimento delle operazioni di vendita del bene rappresentato da:
immobili in Pannarano fl. 6 p.lla 91; fl. 4 p.lla 1090/3;
al professionista, dott.ssa Marina Capone,
con studio in Airola al C.so Caudino 23, disponendo sin d'ora che eventuali dubbi del professionista circa la congruità della stima di cui all'elaborato in atti dovranno essere sciolti rivolgendosi al tecnico che ha curato la redazione dell'elaborato;

dispone

che il professionista delegato provveda:

- 1)al controllo degli stati ipotecari, nonché della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad ordinare al creditore procedente eventuali notifiche ex art. 498 c.p.c. a creditori ipotecari non avvertiti dell'espropriazione;
- 2)al controllo di trascrizioni anteriori al pignoramento, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
- 3)al controllo della titolarità in capo al debitore del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) oggetto di apprensione esecutiva - a partire dall'ultimo passaggio del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) anteriore al ventennio che precede il pignoramento - sulla base della documentazione ipo-catastale e della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 c.p.c.), provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.. Nell'ipotesi in cui il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o la documentazione risulti inidonea o si riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, il professionista provvederà ad informarne questo giudice, trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 4)alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma, c.p.c., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

5) a pubblicare l'avviso di vendita, oltre che per una volta su un quotidiano a diffusione locale e con le forme della pubblicità commerciale (manifesti in congruo numero), anche in uno dei siti internet a ciò preposti, insieme a copia della relazione di stima redatta dall'esperto, il quale provvederà a fornire al professionista delegato il relativo supporto informatico; tale avviso deve essere pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, e dovrà contenere anche le indicazioni relative ai tempi e alle modalità di svolgimento dell'eventuale incanto nelle eventualità di cui all'ultimo periodo del terzo comma dell'art. 569 c.p.c.;

L'avviso dovrà contenere la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, sotto la sua responsabilità. L'avviso relativo alle operazioni di vendita con incanto sarà nuovamente pubblicato almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'asta solo se, per il peculiare sviluppo del procedimento, vi sia stata una sovrapposizione di tempi tale per cui l'incanto previsto in sede di avviso cumulativo non si sia potuto tenere;

6) Tale avviso dovrà contenere l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c., del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., del nome e del recapito del custode eventualmente nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite nel luogo e dal soggetto indicati dal professionista delegato, sotto la sua responsabilità; e che il custode provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visitare gli immobili staggiti. L'avviso dovrà, altresì, contenere, oltre alla compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti e alla precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, nonché le notizie di cui agli articoli 46 del citato D.P.R. e 40 della citata legge n. 47 del 1985 (richiedibili a chiarimenti od integrazione, anche allo stesso CTU già nominato); nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/01, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge n. 47/85 ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma D.P.R. n. 380/01 e 40, sesto comma, della medesima legge 47/85;

7) l'avviso pubblicato sui giornali e affisso sui manifesti dovrà indicare anche il sito internet dove sarà possibile reperire e leggere la relazione di stima.

Il professionista dovrà inoltre:

1) redigere l'avviso di vendita entro centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza stabilendo il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 e il luogo dove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti;

2) fissare un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571;

- 3) stabilire che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, sia versato con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con la possibilità di stabilire anche un deposito in conto spese per la futura vendita, di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto;
- 4) fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine per le offerte, le operazioni relative alla deliberazione sull'offerta e alla gara tra gli offerenti di cui all'art. 573;
- 5) deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572 e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574;
- 6) stabilire che le offerte dovranno pervenire necessariamente in busta chiusa, e che saranno escluse quelle che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a sessanta giorni;
- 7) prevedere l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti;
- 8) valutare prudentemente se, in presenza di un'unica offerta che non sia superiore al prezzo base aumentato di un quinto, o in presenza di più offerte tutte non superiori alla detta soglia ed in assenza di gara tra gli offerenti, sia o meno opportuno, anche in base alla natura degli immobili staggiti, procedere all'incanto;
- 9) provvedere ai sensi dell'art. 576 per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571, ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, terzo comma, ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;
- 10) fissare la data e il luogo in cui si procederà alla vendita con incanto già nel primo avviso di vendita, curando che quest'ultimo abbia il contenuto di cui all'art. 576, 1° co. c.p.c., salva la possibilità di prevedere da parte degli offerenti un deposito in conto spese per la futura vendita di ammontare non superiore al 20% del prezzo posto a base d'asta, e notificandolo ai creditori non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c., nonché comunicandolo alle parti tutte, trasmettendo contemporaneamente copia dell'avviso a quest'Ufficio; l'avviso solo relativamente alla vendita con incanto dovrà essere nuovamente pubblicato nel caso in cui vi sia stata una sovrapposizione di tempi tale per cui, essendo ancora in corso gli adempimenti relativi alla vendita senza incanto, quella con incanto non si sia potuta tenere con le modalità di cui al primo avviso.

In quest'ultimo caso, ove per qualsiasi motivo non vada a buon fine la vendita senza incanto, il professionista provvederà a pubblicare l'avviso di vendita con incanto (con le modalità e i contenuti sopra richiamati) entro quarantacinque giorni dalla chiusura delle operazioni di vendita senza incanto, rispettando i tempi di cui all'art. 490 c.p.c.

In particolare, nell'avviso il professionista dovrà indicare:

- se la vendita viene effettuata in uno o più lotti (tanto anche in sede di vendita senza incanto);
- il prezzo base dell'incanto per ognuno dei lotti;
- il giorno e l'ora dell'incanto;
- l'ammontare della somma da versare, nella misura non inferiore al 10% a titolo di cauzione, in assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato;
- la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

- il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere versato su libretto postale fruttifero intestato al debitore proprietario del bene e vincolato all'ordine del G.E.

Il professionista dovrà inoltre:

- 1) dare istruzioni alla custodia per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo giudice ogni diverso provvedimento interessato dall'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;
- 2) ricevere le domande di partecipazione all'incanto presso il proprio studio non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta, con allegata ricevuta di effettuato versamento a mezzo assegni circolari non trasferibili al suo ordine, pari alla cauzione imposta in sede di avviso;
- 3) effettuare l'incanto nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza di cui all'avviso con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. come modificato dall'art. 2 della legge 3 agosto 1998 n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi 4° e 5° dell'art. 591bis c.p.c. . Nell'ipotesi di vendita in più lotti il professionista dovrà cessare le operazioni di incanto ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo giudice;
- 4) effettuare, in caso di presentazione di offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 c.p.c., la gara prevista dall'art. 573 c.p.c. di cui occorre dare pubblico avviso a norma dell'art. 570 e comunicazione all'aggiudicatario, fissando un termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte a norma del secondo comma dell'art. 584;
- 5) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 6) dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. att. c.p.a. ;
- 7) provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590;
- 8) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- 9) limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2°, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, curando di indicare nella bozza del decreto di trasferimento l'eventuale contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita forzata, in modo che il Conservatore possa procedere ad iscrizione appena dopo aver trascritto il decreto di trasferimento;
- 10) nel caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o il Giudice abbia ritenuto di non accoglierle, bandire un nuovo incanto ai sensi del I comma dell'art. 576, oppure a stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente. In tale ultimo caso occorrerà procedere alla vendita senza incanto e il professionista assegnerà un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571, e si applicherà il terzo comma, secondo periodo, dell'art. 569;

11) predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n.47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato ovvero dichiarazione sostitutiva che il professionista provvederà a richiedere ovvero ad effettuare; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita al fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. **Il professionista delegato provvederà inoltre a trasmettere in allegato al decreto di trasferimento una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata risultante dall'elaborato peritale in atti o dalle informazioni che gli avrà riferito il custode (in particolare riguardo all'esistenza di eventuali titoli opponibili alla procedura), curando, all'atto di aggiudicazione o di assegnazione, di chiedere all'aggiudicatario o assegnatario se intenda procedere di persona all'esecuzione dell'eventuale provvedimento di liberazione degli immobili aggiudicati o assegnati o, invece, a tanto debba provvedere l'ufficio.**

12) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 e alle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni negli stessi 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 (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento), prevedendo nell'avviso di vendita che le relative spese cederanno a carico dell'aggiudicatario;

13) far pervenire a questo Giudice nota delle spese e degli onorari dovuti per le operazioni delegate, distinguendo le poste da porsi a carico dell'aggiudicatario (inerenti al verbale di aggiudicazione ed al decreto di trasferimento in relazione alle attività di cui all'art. 591bis) e quelle da porsi a carico del ricavato, prevedendo in via forfettaria anche le sostenute spese relative alla formazione del progetto di distribuzione ;

14) formare il progetto di distribuzione che dovrà trasmettere a questo giudice assieme al fascicolo; a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute; quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione, curandone la trasmissione immediata a questo giudice. Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, il professionista, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c. Il professionista dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del giudice dell'esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto postale fruttifero intestato al debitore e vincolato all'ordine del G.E., allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della

procedura, fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

Assegna al professionista un anticipo per spese di euro 1.500 che pone a carico del creditore istante da versarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato che nei successivi 10 giorni, ove intenda rinunciare all'incarico a causa dell'omesso versamento dell'anticipo, restituirà gli atti a quest'ufficio per l'emissione della dichiarazione di improcedibilità.

Nomina custode il dott. Michele Grosso con studio in Benevento alla via S. Gaetano 10, invitandolo a comunicare al professionista delegato il proprio recapito ed indirizzo da inserire nel corpo del predisponendo avviso di vendita, che dovrà contenere anche il riferimento ai giorni (non più di due a settimana esclusi i festivi) e alla fascia oraria (da concordare con gli esecutati occupanti gli immobili pignorati) in cui, con la sua assistenza, gli eventuali interessati potranno prendere visione dei beni posti in vendita; invita altresì il custode a riferire al professionista delegato le informazioni circa lo stato di possesso degli immobili pignorati, ai fini di quanto previsto al n. 11 della delega.

Ordina al custode di presentare ogni sei mesi in cancelleria il conto della gestione con i documenti giustificativi e di depositare ogni trenta giorni le eventuali rendite disponibili su di un libretto bancario di deposito a risparmio intestato al debitore e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, disponendo altresì che il custode riferisca ogni centottanta giorni in ordine agli atti compiuti per l'amministrazione dei beni oggetto di vendita forzata.

Invita altresì il custode a segnalare eventuali inadempienze e comportamenti non collaborativi da parte degli esecutati o degli occupanti gli immobili soggetti a custodia, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di revoca dell'autorizzazione ad abitare gli stessi e dei conseguenti provvedimenti di liberazione.

Si comunicati.

Benevento, li

6/6/06

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI

7/6/06

Il GE