



Tribunale Ordinario di Benevento
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Delega delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* cod. proc. civ. e contestuale nomina di custode

Il giudice dell'esecuzione, dott. Michele Cuoco,
letta l'istanza di vendita presentata nella procedura esecutiva immobiliare n. 240/2012;
visto l'art. 591 *bis* cod. proc. civ.;
vista la relazione dell'esperto;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita dei beni identificati come da relazione di stima in atti
al professionista, **avv. Marika Santoro**

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 (sulla scorta della documentazione in atti):

- 1) al controllo degli stati ipotecari, nonché della ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 cod. proc. civ. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 cod. proc. civ., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad ordinare al creditore procedente eventuali notifiche ex art. 498 cod. proc. civ. 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 cod. proc. civ., 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 cod. proc. civ.) , 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 cod. civ.. 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, cod. proc. civ., tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, cod. proc. civ., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis*, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ.;
- 5) a redigere l'avviso di vendita entro centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Tale avviso dovrà contenere:

la compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti (specificando se la vendita viene effettuata in uno o più lotti) e la 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 esperto 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;

l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 cod. proc. civ., del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ., 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.

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.

il sito internet dove sarà possibile reperire e leggere la relazione di stima.

l'indicazione di 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 codice di rito;

il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571;

il luogo dove si procede all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti, che dovrà avvenire il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

l'indicazione 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;

l'indicazione 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;

l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti;

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 codice di rito, fissando già nel primo avviso di vendita la data e il luogo in cui si procederà alla vendita con incanto e curando che tale avviso (da notificare ai creditori non intervenuti di cui all'art. 498 cod. proc. civ., nonché comunicare alle parti tutte e trasmettere a quest'Ufficio) abbia il contenuto di cui all'art. 576, 1° co. cod. proc. civ., 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 precisando:

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.

- 6) a pubblicare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima dell'incanto:

- per una sola volta, sul quotidiano "Ottopagine" (depositando agli atti della procedura solo la **fotocopia** della avvenuta inserzione).

- nel sito internet www.asteannunci.it assieme a copia dell'ordinanza e della relazione di stima.

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Professionista si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl via Marchese di Villabianca n. 21 CAP 90143 Palermo, tel. 09117308290 fax 0916261372, email info.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato nonché sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it applicando le condizioni economiche concordate con l'Ufficio.

Il presente avviso dovrà inoltre essere pubblicato, sempre a cura della suddetta società: sul periodico Rivista delle Aste Giudiziarie, attraverso il servizio di Postal Target contenente l'avviso di vendita, missiva che verrà inviata ai residenti nelle vicinanze dell'immobile in vendita, pubblicazione sul canale satellitare "CANALE ASTE" su Sky al numero 810 (nel caso di beni che singolarmente considerati abbiano un valore superiore ad euro 400.000,00), della durata di 14 giorni con tre passaggi giornalieri garantiti, nella programmazione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Benevento, e visionabile sulla WebTV e su www.canaleaste.it

In caso di successiva vendita con incanto, l'avviso relativo alle operazioni di vendita 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. In quest'ultimo caso, 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 codice di rito.

- 7) a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572 e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574;
- 8) a 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) a 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) a 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;
- 11) ad effettuare l'incanto nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza di cui all'avviso con le modalità di cui all'art. 581 cod. proc. civ. come modificato dall'art. 2 della legge 3 agosto 1998 n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi 4° e 5° dell'art. 591bis cod. proc. civ. . Nell'ipotesi di vendita in più lotti il professionista dovrà cessare le operazioni di incanto ai sensi dell'art. 504 cod. proc. civ. 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;
- 12) ad effettuare, in caso di presentazione di offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 cod. proc. civ., la gara prevista dall'art. 573 cod. proc. civ., 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;
- 13) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;
- 14) a 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. codice di rito;
- 15) a provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590;
- 16) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 cod. proc. civ.;
- 17) a 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 cod. proc. civ., 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;
- 18) nel caso in cui la vendita con incanto non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o il Giudice abbia ritenuto di non accoglierle, a proseguire nelle operazioni di vendita secondo le disposizioni di cui all'art.591 comma 1 e 2 c.p.c., salva la trasmissione del fascicolo al Giudice per l'adozione del provvedimento di amministrazione giudiziaria. Nel caso in cui il professionista delegato decida di fissare il nuovo prezzo in misura inferiore fino ad un quarto rispetto a quello precedente, provvederà ad assegnare per il deposito delle offerte un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui effettuare offerte ex art.571 c.p.c. per una nuova vendita senza incanto, alla quale, se non andrà a buon fine, seguirà, allo stesso prezzo ribassato, una nuova vendita con incanto, ferme le altre condizioni di vendita e le forme di pubblicità indicate nel presente provvedimento. Pertanto, fino al buon esito della vendita, potranno esperirsi più fasi di vendita (costituite da un tentativo senza incanto e da un successivo con incanto), al termine di ciascuna delle quali il prezzo verrà ribassato fino ad un quarto. Il professionista delegato, però, all'esito del terzo tentativo di vendita (senza incanto e con incanto) rimasto infruttuoso, dovrà effettuare una comparazione tra il valore indicato dal CTU nella perizia agli atti e il valore medio di mercato, al fine di determinare se il prezzo base raggiunto dagli immobili staggiti posti in vendita (a fronte delle riduzioni effettuate ai sensi dell'art.591 c.p.c.) sia pari o inferiore anche alla metà del valore medio di mercato utilizzando per la ricerca del valore medio di mercato i dati delle quotazioni immobiliari e dei valori agricoli medi forniti dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed i valori indicati dalle Agenzie Immobiliari locali per immobili similari ubicati nelle stesse località ed inserire nei fascicoli la relativa documentazione reperita. All'esito di detta verifica, provvederà alla fissazione di ulteriori tre fasi di vendita senza ulteriori riduzioni di prezzo, se l'attuale prezzo base raggiunto dagli immobili staggiti è pari o inferiore alla metà di quello di stima e del valore medio di mercato come sopra rilevato, o, invece, con ulteriori riduzioni di prezzo, se il prezzo base raggiunto dagli immobili staggiti non è inferiore alla metà di quello di stima e/o al valore medio di mercato come sopra rilevato; in ogni caso le eventuali ulteriori riduzioni di prezzo non potranno oltrepassare il limite della metà del valore di stima e/o medio di mercato. Il delegato provvederà inoltre a richiedere ai creditori, istante ed intervenuti, al fine di procedere alla fissazione delle ulteriori tre fasi di vendita, il versamento, entro giorni trenta dalla comunicazione della relativa richiesta, di un ulteriore anticipo per spese, di importo



pari a quello indicato nell'ordinanza di delega, avvertendo, infine, che in caso di mancato versamento, nei termini indicati, del nuovo acconto e/o di opposizione alla fissazione di altre vendite, con o senza riduzione di prezzo, il professionista delegato rimetterà, senza indugio, gli atti della procedura al Giudice per le determinazioni di competenza.

- 19) al fine di procedere alla fissazione di ulteriori tre fasi di vendita, senza ulteriori riduzioni di prezzo che non dovrà in ogni caso essere inferiore alla metà di quello di stima, dovrà inoltrare richiesta ai creditori, istante ed intervenuti, di versamento, entro giorni trenta dalla comunicazione della relativa richiesta, di un ulteriore anticipo per spese di importo pari a quello in appresso indicato. Nel caso di mancato versamento come sopra disposto o di opposizione da parte dei creditori alla fissazione di ulteriori tre fasi di vendita il professionista rimetterà, senza indugio, gli atti della procedura al Giudice per le determinazioni di competenza
- 20) a 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. cod. proc. civ., 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 abbia assunto dal 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.
- 21) ad 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;
- 22) 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. 591 *bis*) e quelle da porsi a carico del ricavato, prevedendo in via forfettaria anche le sostenute spese relative alla formazione del progetto di distribuzione ;
- 23) 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. provvederà, inoltre, in esito alla fissazione dell'udienza ex art.596 da parte del GE, alle conseguenti comunicazioni ai creditori ed ai debitori autorizzando, all'uopo, la comunicazione a mezzo fax, posta elettronica o raccomandata a/r. Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello precedente, 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 cod. proc. civ. 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 su un libretto bancario di deposito a risparmio intestato intestato al professionista e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, acceso presso ag. Benevento - Banca Nazionale del Lavoro, 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;
- 24) provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, al pagamento delle somme, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto, attribuite a ciascuno creditore, mediante bonifici con addebito sui libretti bancari di deposito a risparmio, ove sono state versate tutte le somme acquisite alla procedura, ed accrediti sui conti correnti intestati agli aventi diritto. A tal fine il



professionista delegato fisserà ai creditori un termine di giorni quindici entro il quale far pervenire presso il proprio studio la comunicazione dei dati necessari per disporre i relativi bonifici (intestataro conto corrente ed IBAN). Versate tutte le somme, in conformità al progetto di distribuzione ed alle indicazioni ricevute, il professionista provvederà a trasmettere a questo giudice le ricevute bancarie attestanti i bonifici effettuati a favore dei creditori nonché la comunicazione di estinzione dei libretti bancari di deposito a risparmio. Nel caso, invece, il professionista, essendosi alcuni creditori resi irreperibili o non avendo provveduto alle comunicazioni di cui sopra, sia nell'impossibilità di pagare tutte le somme così come attribuite, provvederà a darne tempestiva comunicazione a questo giudice, depositando contestualmente i libretti bancari di deposito a risparmio con la somma residua, al fine di consentire l'adozione dei necessari provvedimenti;

- 25) provvedere a rilasciare copia conforme degli atti custoditi in originale dallo stesso professionista;
- 26) 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.

Assegna al professionista un anticipo per spese di euro 1.500,00 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 medesimo professionista già delegato, invitandolo ad inserire il recapito e l'indirizzo 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 esecutari occupanti gli immobili pignorati) in cui, con la sua assistenza, gli eventuali interessati potranno prendere visione dei beni posti in vendita.

Ordina al custode di presentare ogni sei mesi in cancelleria, su supporto pendrive o a mezzo pec, il conto della gestione con i documenti giustificativi e di depositare ogni trenta giorni le eventuali rendite disponibili su un libretto bancario di deposito a risparmio intestato al custode e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, acceso presso ag. Benevento - Banca Nazionale del Lavoro , **predisponendo all'uopo sottofascicolo nel quale saranno inseriti tutti gli atti della custodia**, disponendo altresì che il custode referisca 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 esecutari 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.

Liquida al Custode, a titolo di acconto, la somma di euro 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Si comunichi.

Benevento, 24/06/2014

***Il giudice dell'esecuzione
Michele Cuoco***

