

VERBALE UDIENZA DEL 24/03/2015

È presente l'Av. Arvoliacano per obbligo
dell'Av. G. Poggi per il costituto
procedente, il quale produce ordinanze
di comparizione parti ritualmente
notificate, nonché avviso ex art 498
c.p.c. notificato al costituto scritto laterale Spl.
Depositi, altresì, nota di trascrizione del
pignorato. Ritenuto che il verbale
C.O. ha provveduto al deposito della
relazione di stima di cui fissare la
veridicità dei beni pignorati
IL G. E.

provvede come da regolare

provvedimento

IL CANCELLIERE
Marcello Chiatti

F.T.D.
IL G. E.
Dott.ssa Song Damiani



TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 187/2014 r.g.espr.

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Song Damiani,

letti gli atti, esaminata la documentazione e vista l'istanza di vendita formulata dal creditore procedente;

ritenuto opportuno, al fine di consentire un più celere svolgimento della procedura, disporre la delega delle operazioni di vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., ad un professionista di cui all'elenco trasmesso ex art. 179 *ter* disp.att.c.p.c.;

Delega

ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., le operazioni di vendita del compendio pignorato, descritto nella relazione estimativa in atti a firma del C.t.u. Azzim. V. SARFONE del //, al prezzo base indicato nella perizia in relazione al lotto unico o ai singoli lotti, con spese di trasferimento a carico della procedura, al Notaio Brunella Fabiano, nominato contestualmente Custode giudiziario come previsto dall'art. 559 comma 4° c.p.c.;

Dispone

che il professionista delegato provveda alla formazione di un sotto-fascicolo contenente, in particolare, la seguente documentazione: 1) **copia del precetto**, 2) **copia del pignoramento**, 3) **copia dell'avviso ai creditori iscritti ex art.498 c.p.c.**; 4) **copia dell'atto d'intervento di altri creditori**; 5) **copia dei certificati catastali**; 6) **copia dell'elaborato peritale di stima del compendio pignorato (CTU)**;

che il professionista delegato provveda all'**apertura di conto corrente bancario**, presso un Istituto di credito a scelta del medesimo, intestato alla presente procedura esecutiva e vincolato alla firma del G.E.;

che, previa verifica e riscontro preliminari della proprietà del compendio pignorato in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento nonché della prova in atti dell'avvenuta notifica ai creditori iscritti dell'avviso di cui all'art. 498 c.p.c., proceda alla **vendita senza incanto**, con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti d'acquisto, entro 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, presso il proprio studio ovvero nel luogo (in

- Catanzaro) che sarà indicato nell'avviso di vendita, alle condizioni di prezzo da esso stabilite e a quelle di seguito riportate:
- a) il compendio pignorato sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima in atti, da intendersi integralmente riportata e trascritta nell'avviso di vendita;
 - b) le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo all'uopo fissato dal professionista delegato nella misura del 2% del prezzo base arrotondato per eccesso al centinaio di euro più prossimo;
 - c) ciascun offerente, tranne il debitore e i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, sino alle ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, unitamente all'istanza di partecipazione **(contenente l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato, nonché l'indicazione specifica del lotto di riferimento)** una somma **pari al 10% del prezzo offerto**, da imputarsi a titolo di cauzione, mediante consegna presso lo studio del professionista delegato di assegni circolari **NON TRASFERIBILI** intestati al professionista con l'indicazione del numero di procedura;
 - d) **l'offerta presentata è irrevocabile**; essa non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente; la persona indicata nella domanda di partecipazione 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) **in caso di più offerte valide si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta e tenuto conto delle indicazioni di cui all'art.572 c.p.c.**;
 - f) non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art.584 c.p.c.;
 - g) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Catanzaro ai sensi dell'art.582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato;
 - h) **l'aggiudicatario, nel termine perentorio di giorni novanta (90) dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo**, detratto l'importo per cauzione già versato, mediante assegni circolari **NON TRASFERIBILI** intestati al professionista delegato, con l'indicazione del numero di procedura;
 - i) il mancato versamento del prezzo residuo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
 - l) **che all'udienza di vendita dovrà partecipare il creditore procedente** o altro creditore munito di titolo esecutivo al fine chiedere l'assegnazione delle somme ovvero, in caso di

mancanza di offerte, di fissazione di nuova vendita, in quanto il professionista è delegato dal Giudice ex art. 591 *bis* c.p.c. alle operazioni di vendita e non si surroga al creditore precedente;

m) che la **mancata comparizione in udienza**, rilevabile da verbale, **del creditore precedente o di altro creditore munito di titolo esecutivo** al fine di dare impulso alla procedura, il fascicolo venga trasmesso senza indugio al G.E. per la **dichiarazione di improcedibilità per carenza di interesse ad agire in executivis**;

n) che eventuali **autorizzazioni alla riduzione del prezzo** base di vendita (nella misura massima del quinto) non potranno essere accolte per esperimenti di vendita consecutivi al fine di evitare la svalutazione del compendio pignoratizio nell'arco di 4-5 vendite;

o) che, con **cadenza semestrale** a partire dai primi sei mesi dal versamento dell'acconto, il professionista delegato provveda al deposito di **rendiconto parziale di gestione** con allegati documenti giustificativi;

Dispone

che, nel caso in cui: **a)** non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito; **b)** le stesse offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; **c)** si verifichi una delle circostanze contemplate dall'art. 572 III comma c.p.c.; **d)** la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, si proceda **alla vendita con incanto, nello stesso giorno e nello stesso luogo a distanza di un'ora dalla vendita senza incanto** alle seguenti condizioni:

- 1) le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'importo all'uopo fissato dal professionista nella misura del 5% arrotondato al migliaio di euro più prossimo;
- 2) ciascun offerente, tranne il debitore e i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, sino alle ore 12.00 del giorno fissato per la vendita senza incanto, unitamente all'istanza di partecipazione (**contenente l'indicazione specifica del lotto di riferimento**) una somma pari al 10% del prezzo base d'asta come indicato nell'avviso di vendita, da imputarsi a titolo di cauzione, mediante consegna presso lo studio del professionista delegato di assegni circolari **NON TRASFERIBILI** intestati al professionista con l'indicazione del numero di procedura;
- 3) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Catanzaro ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato;
- 4) ad incanto avvenuto, potranno essere presentate presso lo studio del professionista **offerte di acquisto entro il termine di giorni dieci**, ma non saranno efficaci se il prezzo offerto non sarà superiore di almeno 1/5 rispetto a quello raggiunto in sede d'incanto (art. 584 c.p.c) e se

l'offerta non sarà accompagnata dal deposito di una somma pari al 20% (da imputarsi a titolo di cauzione) della somma versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c.;

5) **l'aggiudicatario, nel termine perentorio di giorni novanta (90 gg.) dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo**, detratto l'importo per cauzione già versato, mediante assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati al professionista delegato, con l'indicazione del numero di procedura;

6) il mancato versamento del prezzo residuo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

7) agli offerenti non aggiudicatari verranno restituite le somme depositate per cauzione, subito dopo la chiusura dell'incanto.

La domanda di partecipazione alla vendita (senza incanto o con incanto) corredata da una marca da € 14.62 e da due marche da € 1.81 ciascuna, **va presentata in busta chiusa (a pena di irricevibilità dell'offerta)**, la busta non deve contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione e nella stessa devono essere stati già inseriti gli assegni circolari; è cura poi del professionista delegato, al momento del ricevimento della domanda di partecipazione, indicare a margine della busta la data della vendita alla quale si riferisce l'offerta) e deve riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto; in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della Cancelleria Commerciale dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

L'avviso di vendita, a cura del professionista delegato, dovrà essere affisso all'Albo del Tribunale di Catanzaro per tre giorni continui e pubblicata, per una volta, mediante inserimento nel sito internet "www.asteannunci.it" e diffusione sul quotidiano "Il Quotidiano" e "La Gazzetta del Sud" nonché sulla rivista mensile "Rivista Aste giudiziarie", almeno quarantacinque giorni antecedenti la vendita.

Stabilisce

altresì, che: a) ogni forma di pubblicità dovrà essere accompagnata dall'avvertenza che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato; b) che nelle suddette forme di pubblicità sia omessa l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità del medesimo ovvero di soggetti terzi estranei alla procedura; c) che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato.

Il professionista è inoltre delegato ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c..

Il professionista delegato provvederà alla fissazione degli ulteriori incanti nel caso in cui quello iniziale vada deserto o sull'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590, 591 c.p.c..

Il professionista è altresì delegato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c..

Avvenuto il versamento del prezzo di aggiudicazione definitiva, il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento da sottoporre per la firma al Giudice dell'esecuzione, il quale dopo avere a ciò provveduto lo farà consegnare allo stesso professionista affinché questi provveda all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento.

Al decreto di trasferimento deve essere allegato, ove prescritto, il certificato di destinazione urbanistica di cui al comma VIII dell'art. 591 bis c.p.c., comma da osservarsi anche per ciò che concerne la descrizione, nello stesso decreto, della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale o risultante dall'elaborato peritale.

Il professionista delegato dovrà provvedere alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al Giudice dell'esecuzione che, dopo aver apportato le eventuali variazioni ed averlo fatto depositare in Cancelleria affinché possa essere consultato dai debitori e dai creditori, provvederà ai sensi dell'art. 596 c.p.c..

Per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza trova applicazione l'art. 591 bis c.p.c. in materia di delega delle operazioni di vendita e di riserva delle competenze del Giudice dell'esecuzione.

Fissa il termine di mesi 18 entro il quale devono essere espletate le operazioni di vendita delegate disponendo che, in caso di mancata vendita, entro detto termine di mesi 18, il fascicolo venga rimesso a questo Giudice.

Avvisa, altresì, che, ai sensi dell'art. 179 ter comma 3° disp. att. c.p.c., al termine di ogni semestre verrà disposta la cancellazione dei professionisti ai quali sia stata revocata la delega in conseguenza del mancato rispetto del termine e delle direttive impartite dal Giudice dell'Esecuzione delegante e che detti professionisti non possono essere reinseriti nel triennio in corso ed in quello successivo.

Determina in € 1.500,00 l'ammontare dell'acconto, a titolo di fondo spese, liquidato al professionista delegato che viene posto a carico del creditore procedente entro il termine di giorni 30 dalla richiesta del professionista delegato a pena di improcedibilità.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Catanzaro, li _____

IL G.E.

dott.ssa Song Damiani