Udienza del 15-06-2017

E' presente l'AVV. Teresa Procopio nell'interesse del Dott. [redacted] la quale chiede che l'adito Giudice voglia procedere alla fissazione della vendita dell'immobile pignorato. E' presente altresì l'AVV. Carmela Celi per delega dell'AVV. Giuseppe De Luca nell'interesse dei debitori, la quale chiede un rinvio al fine di trovare con il Dott. [redacted] un accordo transattivo. E' presente, altresì, ai fini della pratica forense la Dott.ssa [redacted]

Il GE

provvede come da separato provvedimento

F.to

IL CANCELLIERE

Il G.E.
Dott.ssa Song Damiani

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 163 / 2016 **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 e proficuo 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 *te*,. disp. att. c.p.c., **che viene contestualmente nominato custode del compendio**, come previsto dall'art. 559, comma 4, c.p.c., nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, anche in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

DELEGA

ai sensi degli artt. 591 *bis* e 559 comma 4 c.p. c., le operazioni di vendita al, Notaio Rocco Guglielmo in ordine al compendio pignorato individuato nell'atto di pignoramento e descritto nella relazione estimativa in atti a firma dell'esperto, disponendo che il professionista delegato provveda preliminarmente:
a) alla formazione di un sotto-fascicolo contenente, in particolare, la seguente documentazione: copia dell'atto di precetto, copia dell'atto di pignoramento, copia dell'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e agli eventuali comproprietari (compreso eventuale coniuge in comunione legale dei beni); copia dell'atto d'intervento di altri creditori; copia dei certificati catastali; copia dell'elaborato peritale di stima del compendio pignorato;
b) all'apertura di conto corrente / libretto di deposito bancario, presso un Istituto di credito a scelta del professionista medesimo, intestato alla presente procedura esecutiva, documentando le condizioni contrattuali proposte entro giorni 30 dalla comunicazione della presente, su cui versare la somma liquidata a titolo di acconto sulle spese e sui compensi;
c) alla verifica e al riscontro della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché dell'adempimento degli incombenti *ex* art. 498 c.p.c.;

DISPONE

Inoltre che il professionista delegato provveda ai seguenti adempimenti:

1) alla determinazione del prezzo di vendita, accertando se ricorrano giustificati motivi per disattendere il valore degli immobili pignorati determinato nella relazione redatta dall'esperto a norma dell'art. 568 c.p.c., anche alla luce degli eventuali chiarimenti a seguito delle note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 *bis* - disp atto c.p.c.: in caso positivo riferendo al giudice ed in caso contrario attenendosi al prezzo determinato dall'esperto arrotondando, per comodità, il prezzo per eccesso o per difetto;
2) alla predisposizione della vendita senza incanto, redigendo l'avviso con l'indicazione:

a. dei beni in vendita e del loro prezzo base e dell'offerta minima efficace pari al 75% del prezzo base;
b. della data ultima (entro le ore 12,00) e del luogo (presso il proprio studio o altro suo recapito) per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (termine che non potrà essere inferiore a 90 giorni e superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento);
c. delle modalità di presentazione delle offerte stesse (riguardo al contenuto delle offerte si veda l'allegato A), 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), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato (75% del prezzo base);
d. dell'importo della cauzione (in misuura non inferiore al decimo del prezzo proposto), che dovrà essere versata mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato al professionista con l'indicazione del numero della procedura esecutiva, insel1to nella busta chiusa contenente l'offerta;
e. della data di convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé (che dovrà essere fissata per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto b) 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 trasfel1mento, da effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

3) ad effettuare la pubblicità della vendita, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita, non essendo ancora istituito il "portale delle vendite pubbliche", ai sensi dell'art. 490 c.p.c., e, in ogni caso in aggiunta, sul sito *"www.asteannunci.it"* (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima), sulla *"Gazzetta del Sud"*, nonché sulla *"Riviste Aste Giudiziarie"*, mediante servizio *Postal Target* nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;
4) ad aprire le buste ed esaminare le offerte nel giorno fissato per la vendita e delibare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., redigendo il verbale delle relative operazioni e procedendo secondo quanto previsto dagli artt. 573 e seguenti c.p.c ..
5) In particolare, si fa presente che:
   - in caso di pluralità delle stesse, si procederà a gara sull'offerta più alta così come previsto dall'alt. 573 c.p.c. (con offerte in aumento pari al 5 % del prezzo base);
   - se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e sono state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione senza far luogo alla vendita;
   - se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e sono state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione senza far luogo alla vendita;
   - in caso di mancanza di offerte ricevibili, provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c.;
   - in caso di mancanza anche di istanze di assegnazione, procederà entro 60 (sessanta) giorni dalla vendita infruttuosa a nuovi tentativi di vendita coattiva (la seconda vendita,

ove ritenuto opportuno, con un ribasso non superiore al 25%, la terza vendita con un ribasso non superiore al 15 %);

6) ad avvisare tempestivamente il G.E, in caso di inadempienza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
7) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'alt. 508 c.p.c.;
8) a versare senza indugio la cauzione dell'aggiudicatario e le somme ricavate dalla vendita sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, di cui al precedente punto b);
9) a predisporre, effettuato il versamento del prezzo, il decreto di trasferimento che dovrà fare menzione del contratto di finanziamento di cui si sia eventualmente avvalso l'aggiudicatario per saldare il prezzo e della situazione urbanistica dell'immobile, allegando il certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista provvederà a richiedere;
10) 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;
11) a formare il progetto di distribuzione trasmetterlo al G.E.: a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta (30) giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni dei crediti, degli interessi maturati e del tasso applicato nonché le note delle spese processuali sostenute e la relativa documentazione giustificativa, contestualmente presenterà al G.E. istanza di liquidazione dei propri compensi, quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione;
12) a provvedere, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla erogazione delle somme assegnate, prelevando direttamente dal conto corrente/libretto di deposito quelle a sé spettanti;

STABILISCE

- ✓ **che il professionista delegato, entro (15) quindici giorni da ciascun tentativo di vendita, riferisca circa l'esito al G.E.;**
- ✓ **che, qualora siano stati esperiti infruttuosamente almeno tre tentativi di vendita, il professionista delegato rimetta senz'altro le parti innanzi al *GE.*, al fine della verifica in contraddittorio dell'eventuale antieconomicità della procedura o del perdurante interesse all'azione esecutiva;**
- ✓ **che, analogamente, il professionista delegato rimetta il fascicolo al G.E. nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 15.000.00;**
- ✓ **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 unitamente al rendiconto, all'estratto del conto corrente bancario/ libretto di deposito e alla documentazione delle spese sostenute;**

FISSA

<u>il termine massimo di diciotto mesi</u> dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate (vendita, predisposizione del decreto di trasferimento e progetto di distribuzione), alla cui scadenza il professionista delegato rimetterà gli atti al G.E.;

ASSEGNA

al professionista delegato:

- a titolo di fondo spese la somma di € 2.000,00 (con la precisazione che le spese di pubblicità sono a carico del creditore procedente *ex* art. 95 c.p.c.);
- a titolo di acconto sul compenso la somma di € 1.000,00,

ponendo entrambe le somme a carico del creditore procedente, il quale dovrà versarle entro trenta (30) giorni dall'effettuazione della richiesta del professionista delegato, con l'avvertenza che in caso di mancato versamento il delegato ne informerà il G.E., per la dichiarazione di improcedibilità della procedura.

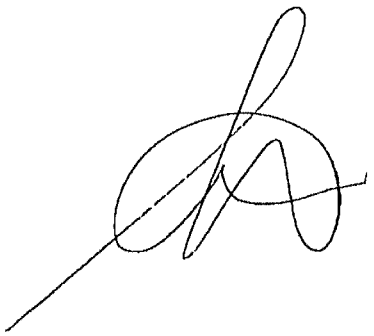
Si comunichi al professionista delegato.

Il Giudice dell'esecuzione
dr.ssa Song Damiani

Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione del fallimento o il numero dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a *"Tribunale di Catanzaro – procedura esecutiva n° 63/16 nome del professionista delegato"*, di importo pari al 10% del prezzo proposto.

Se l'offerente è coniugato 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.