

Nr. 264/12 R.G. esecuzioni



Tribunale di Pavia
ufficio esecuzioni immobiliari

Delega delle operazioni di vendita
- art. 591-bis c.p.c. -

Il giudice della esecuzione
all'esito dell'udienza di comparizione parti
letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la
quale si chiede di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati ai
sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.

rilevato che l'esperto ausiliario nominato per la valutazione del
compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha
depositato il proprio elaborato senza che siano state poste osservazioni
od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569 primo comma
c.p.c.

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di
vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.

delega

il dr. Marco Mancini notaio in Pavia

Il delegato provvederà a ritirare il fascicolo presso la cancelleria del
giudice provvederà quindi a determinare il valore dell'immobile
pignorato avvalendosi della perizia di stima depositata dall'esperto già
nominato dal giudice.

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita ex
art. 570 c.p.c.) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una
descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale,
riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c., e
porrà in vendita i beni, una prima volta, con le modalità della vendita
senza incanto:

A) il delegato all'uopo stabilirà:

1. se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti
2. il prezzo minimo di ciascun lotto;
3. il termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120
giorni dalla comunicazione del presente provvedimento,

per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto;

4. il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
5. il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
6. il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla ~~procedura da aprire a cura del delegato presso una banca di sua scelta;~~

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al credito fondiario quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, dedotta la cauzione versata; tale termine, per le procedure iniziate anteriormente all'1.01.1994, dovrà essere di 30 giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il creditore fondiario invierà al delegato, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicando la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le coordinate bancarie (codice IBAN) di un conto a favore del quale dovrà essere effettuato il versamento; nel verbale di aggiudicazione il delegato stabilirà la somma che l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario e quella che l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura, tenendo conto delle presumibili spese da porre in prededuzione a carico della procedura. Il creditore fondiario che si avvarrà del versamento diretto dovrà comunicare al delegato l'avvenuto pagamento entro tre giorni dal ricevimento dello stesso.

B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto d), procedendo secondo le seguenti direttive:

1. saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto c); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto e);
 2. qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
 3. qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore procedente, la cui assenza alla convocazione innanzi al delegato equivale a consenso;
 4. qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà ~~gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta~~; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita al maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;
- C) redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art. 571 comma 2 cpc) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, si procederà alla vendita con **incanto**

D) il delegato stabilirà:

1. il giorno e l'ora dell'incanto non oltre 30 giorni dalla convocazione di cui al punto d);
2. se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
3. il prezzo base dell'incanto per ciascun lotto;
4. l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che verrà versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12.00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
5. la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

6. il luogo in cui verranno compiute le attività di incanto;
7. il termine, di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al credito fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, dedotta la cauzione già versata; tale termine, per le procedure iniziate anteriormente all'1.01.1994, dovrà essere di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva; l'eventuale residuo sarà versato al delegato ~~nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva~~. A tal fine il creditore fondiario invierà al delegato, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicando la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le coordinate bancarie (codice IBAN) di un conto a favore del quale dovrà essere effettuato il versamento; nel verbale di aggiudicazione il delegato stabilirà la somma che l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario e quella che l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura, tenendo conto delle presumibili spese da porre in prededuzione a carico della procedura. Il creditore fondiario che si avvarrà del versamento diretto dovrà comunicare al delegato l'avvenuto pagamento entro tre giorni dal ricevimento dello stesso.

E) redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591-bis 4 comma c.p.c.

F) in caso di asta deserta, provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e, in mancanza di istanze di assegnazione, a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro **180 giorni** dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui ai punti da a) ad m); in ipotesi di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte e infruttuoso esperimento d'asta, il delegato provvederà ad informare il g.e. che deciderà se fissare nuova asta al medesimo prezzo già ribassato ovvero se effettuare nuovo ribasso, ferma la presente delega al delegato di vendere il bene.

Sia per la vendita con incanto, che senza incanto, il delegato provvederà a:

- G) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.
- H) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare;
- I) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico [in particolare i punti da a) ad m)] ed effettuare la pubblicità, almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita senza incanto, tramite la società Asteimmobili spa, incaricata di curare la pubblicità delle vendite immobiliari del Tribunale di Pavia, sia su rete internet all'indirizzo: [Http://www.tribunaledipavia.it](http://www.tribunaledipavia.it), sia nella medesima data della pubblicazione su:
 - ~~La Provincia Pavese nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie dei tribunali della provincia di Pavia~~
 - le pagine regionali de La Repubblica e de Il Corriere della Sera dedicate alle vendite giudiziarie dei tribunali del distretto della corte d'appello di Milano nonché mediante affissione all'albo del Tribunale. Il delegato dovrà altresì compilare la richiesta di pubblicazione indirizzata a Asteimmobili Servizi s.p.a che provvederà agli adempimenti di cui sopra. Asteimmobili Servizi s.p.a e' inoltre autorizzata ad organizzare la distribuzione nel circondario di manifesti riproducenti la pagina de LA Provincia Pavese sopra indicata mediante appositi distributori collocati presso il tribunale e altri luoghi pubblici. Sul sito internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima. Il delegato provvederà a comunicare l'esito della vendita senza incanto alla Asteimmobili Servizi s.p.a. la quale manterrà la pubblicità sul sito nell'ipotesi di esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto.
- I) Specificare, nell'avviso:
 1. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
 2. che sono a carico della parte aggiudicataria le spese di aggiudicazione, il cui importo dovrà essere determinato a

- cura del delegato, e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
3. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;
- J) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere alla cancelleria per la sottoscrizione del giudice, corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;
- K) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del giudice, eseguire le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le ~~note riepilogative dei crediti~~ entro i successivi 45 giorni;
- L) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge (spese a carico dell'aggiudicatario);
- M) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto K), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali da liquidarsi;
- N) provvedere al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1 agosto/15 settembre.

Viene assegnato al delegato un fondo spese di € 1.000, oltre accessori di legge, a carico del creditore precedente o del creditore fondiario, da versare entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, a valere sino ad esaurimento dell'incarico.

Le spese di pubblicità indicate da Asteimmobili s.p.a. saranno a carico del creditore procedente o del creditore fondiario, salva diversa disposizione del giudice.

Dispone che il professionista delegato provveda a notificare non oltre 30 giorni prima della vendita l'avviso di vendita ai creditori iscritti non comparsi nonché a darne comunicazione alle parti e la debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss c.p.c.



MANDA alla cancelleria per gli adempimenti di competenza

Pavia, 25/10/11

Depositato in cancelleria
Pavia, il 28 OTT. 2011
Il Cancelliere

Il giudice

Anna Maria Oddone

_ sottoscritt_ notaio, consapevole delle responsabilità e dei compiti che
_ gli derivano dall'assunzione dell'incarico, dichiara di non trovarsi in
condizioni di incompatibilità rispetto alla procedura e di accettare la
nomina.

Il professionista delegato