21-10-16

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Via Bertossi, 7 - 33170 PORDENONE
Cod. Fisc. e Part. IVA 01392140933

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. 312/2015 E.I.

Il Giudice dell'esecuzione dott. Francesco Petrucco Toffolo,

all'udienza del 12/10/2016;

letti gli atti del processo esecutivo n. 312/2015 E.I. nei confronti di:

[redacted]

sentiti gli interessati;

visti gli artt. 569, 570 e 591bis c.p.c.;

DELEGA

al Notaio Dott. Claudio Volpe il compimento delle operazioni di vendita dell'immobile nonché di tutte le ulteriori operazioni previste dall'art. 591bis cpc, con versamento diretto del prezzo ex art. 41 tub in favore dell'eventuale creditore fondiario, nonché (qualora non sia già stato aperto il conto per iniziativa del custode) all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca Friuladria

In particolare,

DISPONE

1) Il Notaio svolgerà le operazioni delegategli nel termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; i professionisti delegati sono tenuti ad operare, in ogni fase, con sollecitudine al fine di contenere per quanto possibile la durata delle procedure. Il professionista delegato deve entro 120 giorni dalla comunicazione della delega fissare il primo esperimento di vendita, che deve tenersi entro i successivi 90 giorni. Qualsiasi istanza di rinvio, proroga o sospensione delle attività dev'essere dalle parti interessate sottoposta esclusivamente al giudice dell'esecuzione, senza il cui provvedimento i professionisti incaricati non sono autorizzati a concedere alcuna dilazione;
2) Si procederà esclusivamente tramite vendita senza incanto. Il Notaio delegato provvederà a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a

Firmato Da: PETRUCCO TOFFOLO FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4f9c5

centoventi giorni) entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a redigere e pubblicare (come da punto seguente) l'avviso di vendita, fissando il termine, di novanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato;

3) Il prezzo base d'asta del primo esperimento di vendita sarà pari a quello indicato nella perizia, in assenza di diversa specifica indicazione del g.e.;

4) Nell'avviso di vendita saranno indicati sia il prezzo base d'asta (eventualmente ridotto, se sono già stati compiuti esperimenti di vendita in base alla delega ricevuta) sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta, nonché il valore di perizia (al netto delle riduzioni e degli adeguamenti di cui all'art. 568 c.p.c., e quindi di regola pari al prezzo base nel primo esperimento di vendita);

5) A cura del professionista custode-delegato, un estratto dell'avviso di vendita sarà redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance Srl sui quotidiani Il Gazzettino edizione nazionale, il Messaggero Veneto edizione regionale e La Nuova Venezia e, a partire dall'esperimento di vendita successivo di almeno 60 giorni al momento in cui il portale sarà operativo, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

   L'avviso di vendita, l'ordinanza e la perizia di stima dovranno essere pubblicate a cura di Edicom Finance Srl sui siti Internet www.asteannunci.it, www.entietribunali.it, www.aste.com, www.aste.it, www.asteonline.it e a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sul sito www.astegiudiziarie.it.

   Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg e non superiore ai 90 gg liberi.

   Sempre con spese a carico della procedura, Edicom Finance provvederà inoltre, almeno trenta giorni prima dell'asta, alla pubblicazione di un estratto sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie e sul periodico Qui Trovi Casa, all'invio di una missiva attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile, a dare notizia della vendita su Canale Aste di Edicom TV Sky 810, su Web TV di AsteonLine.TV (all'indirizzo www.asteonline.tv), sul canale digitale terrestre "TelePordenone";

Firmato Da: PETRUCCO TOFFOLO FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4f9c5

6) Il Notaio procederà all'apertura delle buste (che dovrà avvenire alla eventuale presenza degli offerenti), alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.; le offerte di acquisto o le domande di partecipazione dovranno essere depositate presso la cancelleria civile entró le ore 12 del giorno precedente la vendita; ad esse dovrà essere allegato assegno circolare oppure ricevuta di versamento dell'importo corrispondente al decimo del prezzo offerto sul conto della procedura. L'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti avranno luogo nell'aula delle pubbliche udienze di questo Tribunale;

7) In particolare, in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.. In caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta e: a) se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tale ultimo caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; b) se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi: (1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta;

8) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00;

Firmato Da: PETRUCCO TOFFOLO FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4f9b5

9) Per gli esperimenti di vendita successivi al primo, il prezzo sarà ogni volta ridotto del 25% rispetto al prezzo precedente, salvo diversa specifica indicazione del g.e.; solo in caso di richiesta di tutti i creditori presenti, il Notaio potrà effettuare una riduzione inferiore, comunque non inferiore al 10% e per una sola volta nel corso della procedura. Ogni due ribassi successivi senza esito positivo, il professionista delegato, pur proseguendo, in assenza di altre indicazioni o di diversa istanza delle parti (nel quale ultimo caso rimetterà il fascicolo al giudice per le opportune determinazioni), nelle attività delegate con successivo ribasso, depositerà nota informativa al giudice dell'esecuzione, che potrà fissare udienza per la comparizione, oltre che delle parti, del custode o di un suo delegato e del perito stimatore per le valutazioni inerenti alle ragioni della mancata collocazione del bene. In ogni caso il delegato rimetterà il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 20.000,00, unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta anche nella qualità di custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita e fornendo ogni indicazione utile circa le concrete possibilità di vendita dell'immobile, e ciò al fine dell'eventuale adozione di provvedimento ex art. 164 bis dispp. att. c.p.c.;

10) Non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo;

11) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, questi dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione; in difetto non è autorizzato il versamento diretto del prezzo; in presenza di dichiarazione di credito, il Notaio delegato calcolerà indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode – se non già liquidati - e di eventuali ulteriori spese della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura;

12) Il professionista delegato darà notizia, in qualsiasi forma, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti dell'intervenuta aggiudicazione. I creditori sono tenuti a depositare, entro 90 giorni dalla comunicazione, dichiarazione completa ed

Firmato Da: PETRUCCO TOFFOLO FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4f9c5

aggiornata del credito. Entro i successivi 60 giorni il professionista delegato depositerà in ogni caso il progetto di distribuzione, tenendo conto, in caso di mancato deposito della dichiarazione, del credito come indicato negli atti presenti nel fascicolo (precetto, pignoramento, atto di intervento);

13) Atteso che a norma dell'art. 161 dispp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15 il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, il professionista delegato, una volta intervenuto il versamento del prezzo, ne darà notizia al perito, indicando il prezzo di aggiudicazione;

14) Il Notaio provvederà ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché – a spese dell'acquirente e salvo che questi, senza necessità di rivolgersi al g.e., lo esoneri da tale adempimento - ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

15) Qualora eccezionali ragioni impediscano il rispetto dei termini suindicati, i professionisti incaricati ne daranno puntuale e tempestiva informazione al giudice dell'esecuzione.

Il Giudice dell'Esecuzione

CONFERMA

lo stesso Notaio Delegato Custode dei beni pignorati.

Il Custode, come meglio precisato nella circolare 8.8.2008 del giudice delle esecuzioni immobiliari, verificherà periodicamente lo stato dell'immobile, fornirà all'esecutato ogni opportuna informazione sullo stato della procedura e sui suoi doveri, curerà l'amministrazione e la gestione dei beni, provvedendo a: segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, canoni a carico degli occupanti; segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita o la vendita del bene; accompagnare eventuali interessati a visitare i beni, previo avviso al debitore se reperibile, fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

LIQUIDA

Firmato Da: PETRUCCO TOFFOLO FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 49c5

in € 500,00 la somma che il creditore procedente anticiperà al custode e, visto l'art. 5 del D.M. 25/5/99 n. 313, in Euro 500,00 la somma che il creditore procedente anticiperà al Notaio delegato nel termine di giorni 20 dalla conoscenza del presente provvedimento, mediante versamento dell'importo complessivo di € 1.000,00 sul c/c con IBAN IT52 I063 4012 5011 0000 0001 854 – intestato all'Associazione Notarile per le espropriazioni immobiliari presso Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., filiale di via Riviera del Pordenone n. 4.

Il professionista delegato, trascorsi invano 30 giorni dal termine indicato nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita per il deposito del fondo spese, informerà il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

Il Giudice dell'Esecuzione,

ritenuto che, autorizzata la vendita ex art. 569 c.p.c., appaia opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una migliore conservazione dell'immobile e una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed utile svolgimento della procedura;

ritenuto infatti che la liberazione dell'immobile renda comunque più probabile la vendita a prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara,

ORDINA

a parte esecutata ed a qualunque occupante degli immobili oggetto di pignoramento, non munito di titolo opponibile, di rilasciare questi ultimi al custode.

ASSEGNA

termine di giorni 60 per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di altro creditore diligente, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. che non sono comparsi nonché all'esecutato/agli esecutati.

PORDENONE, 12/10/2016.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Firmato Da: PETRUCCO TOFFOLO FRANCESCO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 419c5