



TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Il G.E., dott. Michele Cuoco,

letta l'istanza di vendita presentata nella procedura esecutiva immobiliare n. 250/05,

visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

vista la relazione dell'esperto ing. S. Rosello;

delega

il compimento delle operazioni di vendita dei beni rappresentati da:

immobili ubicati in Piedicella ed identificati catastalmente al foglio fl. 2 alle 383 sub. 1 e 2; fl. 2 alle 372

al professionista, avv. Luca Paglia, con studio in Benevento alla Via De Vito, 18 (tel. 0824-63221), 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:

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, estative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estraneae 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, oltre che per una volta su un quotidiano a diffusione locale e con le forme della pubblicità commerciale (manifesti in congruo numero), anche in uno dei siti internet a ciò preposti, insieme a copia della relazione di stima redatta dall'esperto, il quale provvederà a fornire al professionista delegato il relativo supporto informatico. Tale avviso deve essere pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. 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;

3) 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 all'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 bandire un nuovo incanto ai sensi del I comma dell'art. 576, oppure a stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente. In tale ultimo caso occorrerà procedere alla vendita senza incanto e il professionista assegnerà un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571, e si applicherà il terzo comma, secondo periodo, dell'art. 569;

19) 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 incumbente, 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.

20) 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;

21) 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;

22) 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. Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, 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 alla procedura e vincolato

all'ordine del giudice dell'esecuzione, acceso presso la filiale di Benevento - v.le Rettori - della Unicredit Banca di Roma 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.

23) 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~~ conferisce la custodia a *Luigi Zollo* 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 esecutati occupanti gli immobili pignorati) in cui, con la sua assistenza, gli eventuali interessati potranno prendere visione dei beni posti in vendita.

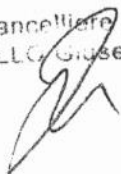
Ordina al custode di presentare ogni sei mesi in cancelleria il conto della gestione con i documenti giustificativi e di depositare ogni trenta giorni le eventuali rendite disponibili su di un libretto bancario di deposito a risparmio intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, acceso presso la filiale di Benevento - v.le Rettori - della Unicredit Banca di Roma, disponendo altresì che il custode riferisca 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 esecutati 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.

Si comunicò:

Benevento, 9.6.2010

Il Cancelliere (B3)
ZOLLO Giuseppe



Il GIE
Michele Cioppo



TRIBUNALE DI BENEVENTO
Ufficio Esecuzioni e Fallimenti

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Serena Berruti ,

sciogliendo la riserva che precede,

ritenuto necessario rimettere gli atti al professionista delegato perché effettui nuovi esperimenti di vendita,

ritenuto necessario adeguare la delega alla nuova disciplina scaturente dal d.l. 83/2015 come modificato in sede di conversione, dispone che il professionista delegato, svolte le attività preliminari alla vendita (a titolo esemplificativo di controllo della documentazione ipocatastale, dell'esistenza dell'avviso ai creditori iscritti) già specificamente indicate nella delega precedente,

provveda a fissare

nuova vendita al medesimo prezzo base fissato nella vendita precedente,

nel caso di esito negativo, nuova vendita al prezzo base di € 63000,00,

nel caso di esito negativo, nuova vendita al prezzo base di € 50.000,00,

provvedendo a:

- 1) a redigere l'avviso di vendita entro sessanta 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, 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/o dal custode e che quest'ultimo provvederà, su richiesta degli eventuali interessati, a far visitare gli immobili staggiti;
- l'indicazione del prezzo base di asta e dell'ammontare della cd. offerta minima, che può essere inferiore rispetto al prezzo base di asta in misura non superiore ad un quarto, con l'avvertimento che nel caso di unica offerta in misura pari a superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta, nel caso di offerta inferiore al prezzo base nei limiti indicati, il delegato potrà esercitare i poteri previsti dall'articolo 572 c.p.c.;
- 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 della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) da versare con assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Benevento- procedura esecutiva n." seguito da numero ed anno della procedura e della necessità di effettuare un deposito in conto spese per la futura vendita (di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto) sempre con assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Benevento- procedura esecutiva n." seguito da numero ed anno della procedura ;
- 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 centoventi giorni, con la specificazione che sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita: nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

- l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (non superiore al 4% del prezzo base d'asta);
 - la specificazione che, agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (ove non acquisiti alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze e che tale dichiarazione, resa per iscritto, dovrà essere allegata dal professionista alla bozza del decreto di trasferimento;
- 2) a pubblicare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte (avendo cura di depositarne copia in Cancelleria per i successivi adempimenti di cui all'art. 490 c.p.c.):
- nel sito internet www.asteannunci.it assieme a copia dell'ordinanza e della relazione di stima;
 - ove vi sia specifica richiesta del creditore ed il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, per una sola volta, sul quotidiano "Il Mattino ed. locale" (depositando agli atti della procedura solo la fotocopia della avvenuta inserzione);
 - mediante pubblicazione dell'avviso a rotazione su siti commerciali previsti dal servizio Gestione Aste (es.: casa.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it);
 - mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile;

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Professionista si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl Via San Donà n. 28/B Venezia Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5351923) e-mail: info.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato nonché sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006), applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento. Curerà, inoltre, la medesima pubblicità sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it e assicurerà il servizio di geo-localizzazione GPS ASTE;

Il presente avviso dovrà inoltre essere pubblicato, sempre a cura della suddetta società: sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale, ed una missiva contenente l'avviso di vendita,, attraverso il servizio Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su

quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

- 3) a deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572, come novellato per effetto del d.l. 83/2015, e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574;
- 4) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 cod. proc. civ.;
- 5) 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;
- 6) a provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590 c.p.c. e 572 c.p.c.;
- 7) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 cod. proc. civ.;
- 8) 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;
- 9) a versare tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto di deposito bancario eventualmente già aperto in base alla precedente delega o, qualora non aperto, su un conto corrente bancario intestato al Tribunale di Benevento, procedura esecutiva n. seguito dal numero e an no della procedura esecutiva, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione acceso presso l'istituto di credito scelto dal professionista delegato (salva ogni successiva determinazione dell'ufficio), 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;
- 10) a proseguire nelle operazioni di vendita secondo le disposizioni in precedenza indicate nel caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o il Giudice abbia ritenuto di non accoglierle, salva la trasmissione del fascicolo al Giudice per l'adozione del provvedimento di amministrazione giudiziaria. Il professionista delegato, però, all'esito del terzo tentativo di vendita 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 staggiati posti in vendita (a fronte delle riduzioni effettuate ai sensi dell'art.591 cod. proc. civ.) 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 simili ubicati nelle stesse località ed inserire nei fascicoli la relativa documentazione reperita. All'esito di detta verifica, provvederà a restituire il fascicolo al GE allegando relazione in cui, previa descrizione del bene, indichi l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale di vendita, la presenza di interessati, la effettuazione di visite, ed ogni altro elemento che consenta al GE di valutare quali siano le possibilità di collocazione del cespite sul mercato e di suggerire la opportunità di effettuare, per le vendite successive, il ribasso e la quantificazione.

15)a trasmettere, all'esito delle operazioni di vendita, una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata risultante dall'elaborato peritale in atti e 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, ove non ancora eseguito, o, se invece, a tanto debba provvedere l'ufficio.

Le attività successive alla vendita

- 1) Il professionista delegato, aggiudicato il bene ed effettuato il versamento del prezzo, previo aggiornamento delle visure in atti (al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento), provvederà a predisporre bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo. A tal fine, il professionista delegato provvederà :
 - ad allegare 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 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.
 - 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, prevedendo nell'avviso di vendita che le relative spese cederanno a carico dell'aggiudicatario;

- ad allegare l'attestazione di qualificazione energetica, se acquisita dall'esperto stimatore nel corso della procedura;
 - ad eseguire, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.
- 2) Il professionista delegato provvederà inoltre a formare il progetto di distribuzione.
All'uopo :
- 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, consegnando ai creditori, contestualmente, un modulo per consentire di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi (il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato);
 - invierà a questo Giudice, per la successiva liquidazione, 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 ;
 - inviterà i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
 - inviterà i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
 - acquisirà dalla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;
 - disporrà, qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, la restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;
 - provvederà, inoltre, in esito alla fissazione dell'udienza ex art.596 da parte del giudice dell'esecuzione, alle conseguenti comunicazioni ai creditori ed ai

debitori (*autorizzando, all'uopo, la comunicazione a mezzo fax, posta elettronica o raccomandata alr*) ed al pagamento, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, delle somme, compresi gli interessi maturati sino all'estinzione del libretto, attribuite a ciascuno creditore, trasmettendo a questo giudice le ricevute bancarie attestanti i bonifici effettuati a favore dei creditori nonché la comunicazione di estinzione dei conti correnti accesi. 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 titoli e la conseguente documentazione, al fine di consentire l'adozione dei necessari provvedimenti.

- 5) Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, 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 codice procedura civile.

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato rimetta gli atti a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta senza indugio il fascicolo al GE, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

che in ogni caso qualora siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita e comunque in tutte le ipotesi nelle quali il bene debba essere posto in vendita ad un valore uguale o inferiore a 15.000,00 euro il delegato non fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al giudice dell'esecuzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purchè sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione.

In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel

tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di prezzo, di misura della cauzione, di tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere:

- ✓ il cognome, nome, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- ✓ il lotto o i lotti per cui è presentata l'offerta;
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto, specificando, sotto tale profilo, che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri di cui all'articolo 572 c.p.c.;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- ✓ il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.
- ✓ la fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." , seguito dal numero della procedura per un importo pari (o superiore, a scelta dell'offerente) al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." , seguito dal numero della procedura per un importo non superiore al 20%, indicato nell'avviso di vendita, a titolo di deposito in conto spese per la futura vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la trascrizione del pignoramento ed eventuali iscrizioni ipotecarie saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, alle condizioni già indicate nella presente ordinanza.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Benevento, 06/05/2016

Il G.E.

Serena Berruti