



P.E. nr. 251/2011 R. G. E. Imm.

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI INDIVIDUALI E CONCORSUALI
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

promosso da Centrale Attività Finanziarie S.p.A.

(Avv. Colomba De Simone)

con l'intervento di Equitalia Sud S.p.A.

(Avv. _____)

nei confronti di [REDACTED]

(Avv. _____)

Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito.

P.Q.M.

a) Visti gli artt. 569, comma 3, e 570 e ss cpc, ordina la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

Fondo rustico, allo stato incolto, pressochè pianeggiante di forma regolare costituito dalla composizione di due quadrilateri, ubicato in agro di Brindisi/Tuturano fuori dal centro abitato a circa 5 Km dalla frazione di Tuturano in località "Maramonti", che si individua nel N.C.T. Al fol. 182; p.IIa 75, di are 54,38 e p.IIa 74, di are 51,98.

Pratiche edilizie: Dalla relazione peritale in atti, a firma dell'Arch. Valerio Costantino, non risultano difformità urbanistico/catastali.

Prezzo base: € 4.050,00; Rilancio minimo: € 500,00; Cauzione: € 405,00 o il 10% del prezzo offerto

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima del C.T.U. Arch. Valerio Costantino del 30.01.2013, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

b) Visto l'art. 591 *bis* c.p.c. delega all'Avv. Stefano Bardaro con studio in Mesagne (BR) alla via F. Confalonieri n. 1/D, tel. e fax 0831/730498, cell. 338.2861953 il compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis*, comma 2, c.p.c., ed in particolare

- la pubblicità dell'ordinanza di vendita mediante:
 - o inserzione sul quotidiano **Tuttomercato** (se il nr. di ruolo è pari) o **Gazzetta del Mezzogiorno** (se il nr. di ruolo è dispari);
 - o inserzione sul sito internet **ASTALEGALE.NET**;
 - o **inserzione sul mensile NEWSPAPER**;
 - o affissione di congruo numero di manifesti in Brindisi e nel luogo in cui è ubicato il bene posto in vendita;

verificando che la pubblicità sia effettuata almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Egli indicherà inoltre

- alla **ASTALEGALE.NET**
- alla società concessionaria della pubblicità sul quotidiano (Gazzetta o Tuttomercato)
- *all'editore del mensile NEWSPAPER*.

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome del creditore procedente **MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.**

Sul sito Internet dovranno essere inseriti la relazione di stima, l'**ordinanza di vendita**, l'avviso, le foto e le planimetrie.

La pubblicità sarà richiesta entro 15 giorni mese dal presente provvedimento e deve indicare:

- che la offerta di acquisto deve essere depositata al funzionario giudiziario della cancelleria del giudice competente in busta chiusa, sulla quale dovrà essere esclusivamente indicato la data della vendita, il nome del Professionista Delegato e il nome del G.E, entro e non oltre le ore 12 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato;
- che nella dichiarazione di offerta, da depositarsi in bollo, unitamente a copia del documento d'identità e codice fiscale, personalmente o tramite procuratore legale per persona da nominare, munito di procura notarile, gli offerenti dovranno indicare:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio; recapito telefonico e stato civile e, se coniugati, i dati anagrafici del coniuge e il regime patrimoniale prescelto (comunione o separazione dei beni);

- il numero della procedura e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato dal giudice nell'ordinanza di vendita ovvero a quello, non inferiore di oltre un quarto del prezzo base ex art. 571 c.p.c., pena l'esclusione dell'offerente dalla gara;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e quanto espressamente indicato alla successiva lett. C;

- che l'offerta deve essere pari al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, ovvero maggiore. L'offerente può proporre anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita;
- che il rilancio minimo è fissato in € 500,00;
- che, ai sensi dell'art.572 c.p.c., se il prezzo è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta: se, invece, il prezzo dell'unica offerta pervenuta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.;
- che la cauzione, da versarsi insieme alla offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 cpc, deve essere depositata entro le ore 12.00 del ("giorno precedente l'esperimento di vendita");
- che la cauzione, pari ad un decimo del prezzo base stabilito ovvero del prezzo offerto, dovrà essere versata con bonifico sul c/c bancario del professionista delegato (Cod. IBAN), intestato alla procedura esecutiva o con assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato nell'ipotesi in cui il delegato non abbia ancora aperto c/c bancario intestato alla procedura;
- che l'offerta non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile:

- se perverrà oltre il termine stabilito dal giudice;

- se sarà inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

- se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;

- se la cauzione verrà versata in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

- ai sensi del novellato art. 573 c.p.c., se pervengono più offerte il giudice invita in ogni caso gli offerenti ad una gara a partire dalla offerta più alta; se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto di ogni elemento utile indicato nell'offerta e, in particolare dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento;
- che l'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad € 1.500,00, entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Professionista Delegato Avv. Stefano Bardaro Proc. Es. Imm. N. 24/2011 R.G.E., ovvero mediante due assegni circolari (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta; l'altro, relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad € 1.500,00) non trasferibili intestati al medesimo Professionista Delegato con indicazione del numero della proc. Esec. Imm. _____ R.G. Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali nella misura del 10% e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (D.M. n. 227/15, art. 2, n. 7). L'eventuale eccedenza gli verrà rimborsata.
- che l'aggiudicatario, se non deposita il saldo del prezzo di aggiudicazione entro il termine stabilito dal giudice decade dall'aggiudicazione e perde la cauzione a titolo di multa.
- che il prezzo residuo potrà/non potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art.569 terzo comma c.p.c.; quando l'ordinanza di vendita ha previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, con il decreto che dispone il modo del versamento del prezzo e il termine, il giudice PUO' autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal cu-

stode o dal P.D. su autorizzazione del giudice, entro trenta giorni dall'adozione del decreto di decadenza, a garanzia delle spese di rilascio dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate laddove l'aggiudicatario, ammesso alla rateizzazione, non versi anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, ordinando all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso il rilascio dell'immobile in favore del custode;

- che l'offerta è irrevocabile. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto mentre, in caso di inadempimento, l'aggiudicazione gli sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza (ex art. 587, 2° co. c.p.c.)
- che, qualora fra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicato – corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario
- che il bene si intenderà venduto a corpo e non a misura, nello stato in cui si trova, con tutti gli oneri, le servitù attive e passive, e come pervenuto all'espropriato.

Inoltre, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., nella pubblicità dovrà essere indicato:

- a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso “*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*”: art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01);
- b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria;
- c) agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, 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, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita.

Il Professionista Delegato provvederà

- alle operazioni relative alla vendita;

- le operazioni relative al decreto di trasferimento;
 - la redazione del verbale di vendita (art. 591bis co. 2 n. 3 e co. 4 c.p.c.) con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591 *ter* c.p.c.), attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare.
 - subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:
 - 1) di autorizzazione a prelevare le somme versate a titolo di cauzione per restituirle ai non aggiudicatari nell'ipotesi in cui il c/c bancario della procedura sia stato già aperto;
 - 2) in caso contrario, di autorizzazione all'apertura di c/c bancario per il deposito della cauzione versata dall'aggiudicatario e provvederà direttamente alla restituzione al non aggiudicatario dell'assegno depositato a titolo di cauzione.
- c) Visto l'art. 569, ultimo comma, c.p.c. dispone che entro 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il creditore procedente lo notifichi agli eventuali creditori ipotecari e non comparsi all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.
- d) Visto l'art. 559, comma 4, c.p.c., rilevato che
- è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;
 - una efficiente allocazione del bene sul mercato può anche essere conseguita (evitando la immediata liberazione dell'immobile) consentendo al debitore di continuare ad occuparlo, purché pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo su indicato e con la espressa indicazione che, in caso di aggiudicazione ad altri, la cauzione varrà come indennizzo ex art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, per la promessa (da parte di quest'ultimo offerente) del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.

P.Q.M.

nomina il suddetto professionista delegato quale custode dei beni su descritti.

Il custode:

- terrà i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte;
- consentirà loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti);
- consegnerà copia della relazione tecnica;
- fornirà ogni informazione richiesta;

-depositerà (almeno 5 giorni prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità sul quotidiano e Newspaper se disposta, su Astalegale.net, all'albo del Tribunale o al portale del Ministero della Giustizia. Ordina al debitore di rilasciare l'immobile e dispone che il custode (qualora non lo avesse già fatto e sempreché non si tratti di quote indivise):

- si faccia apporre la formula esecutiva sul presente provvedimento e lo notifichi in forma autentica entro 30 giorni dalla sua comunicazione, unitamente al precetto per rilascio che deve contenere gli elementi previsti dall'art. 480 cpc e la descrizione degli immobili, eleggendo domicilio (senza oneri per la procedura) nel Comune ove ha sede il giudice territorialmente competente (della sede centrale o della sezione distaccata), al debitore e agli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura;

- trascorsi dieci giorni dalla notifica, richieda all'ufficiale giudiziario competente per territorio in relazione a ciascun immobile pignorato di eseguire la notificazione del preavviso di immissione in possesso del custode (ex art. 608 cpc) entro 15 gg dalla richiesta;

- richieda al predetto ufficiale giudiziario la immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità di sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore procedente;

- l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura.

L'Ufficiale Giudiziario depositerà il titolo esecutivo, unitamente all'atto di precetto di rilascio, al preavviso di rilascio e al verbale di "sfratto eseguito", presso la cancelleria dell'esecuzione mobiliare competente per territorio. Il professionista delegato, al momento del ritiro del titolo esecutivo, provvederà al versamento presso la cancelleria dell'esecuzione mobiliare del contributo unificato di € 139,00 essendo venuta meno, dal 06/07/2011, l'esenzione dal pagamento del c. u. per le procedure esecutive per consegna o rilascio.

Il custode

- scatterà un numero di foto idonee a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili (in relazione a tutti gli immobili);

- chiederà all'Ufficiale giudiziario di disporre ex art. 609 cpc il trasporto dei beni mobili di proprietà del debitore presso i locali dell'Istituto Vendite Giudiziarie (o ad altri soggetti a ciò disposti) a cura dello stesso, previo interpello (durante l'accesso preliminare) del debitore circa la sua intenzione di portarli via con sé.

Si avvertono il debitore e gli altri occupanti che il rilascio degli immobili sarà sospeso solo qualora dovesse pervenire (almeno un mese prima della data fissata per la vendita) una o più offerte, da parte di persona:

- che si impegni a partecipare alla vendita senza incanto;

- che versi la cauzione fissata per il lotto per cui intende partecipare;
- che dichiari che tale cauzione varrà:
 - come **acconto**, in caso di aggiudicazione del lotto da parte del predetto offerente
 - come **indennizzo ai sensi dell'art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario**, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, per la promessa (da parte di quest'ultimo offerente) del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.

e) Visto l'art. 570 c.p.c., fissa l'udienza del 14/11/16, ore 11.00, presso il Tribunale di Brindisi, Via Lanzelotti, aula GIP n. 2, primo piano edificio nuovo, per la vendita senza incanto e quindi per la deliberazione sull'offerta, per sentire le parti ed i creditori ai sensi dell'art. 572, comma 1, c.p.c., per procedere a norma del comma 3 dell'art. 572 c.p.c. e per l'eventuale gara in caso di pluralità di offerte ex art. 573 c.p.c.;

Manda alla cancelleria per la comunicazione a tutte le parti interessate.

Brindisi, 23 MAG. 2016

 ASTAlegale.net

Il Giudice dell'esecuzione
Dr. Stefano SALES

Depositato in data 23/5/16
Funzionario Giudiziario
Dott. Salvatore Parapinto