ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it
Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

PROSSIMO APPUNTAMENTO
Domenica 28/09/2014

IL MANDATO COMPRENDE GLI ESPERIMENTI DI VENDITA CON O SENZA INCANTO. IL GIUDICE CONTROLLA E INDIRIZZA L'ATTIVITÀ DEI DELEGATI

Case all'asta, la delega alle operazioni di vendita

Le categorie dei professionisti delegabili e i compiti ad essi attribuiti. Abbreviati i tempi delle esecuzioni immobiliari

"La legge n.80 del 2005 ha riformato l'art. 591 bis cpc, acconsentendo l'accesso della delega alle operazioni di vendita a nuove categorie di professionisti, tra i quali si annoverano gli avvocati e i commercialisti, che hanno affiancato i notai, già individuati come "soggetti delegabili" dal legislatore del 1998", spiega l'avvocato Camilla Perone Pacifico, che aggiunge: "I professionisti devono essere iscritti negli elenchi presenti in ciascun Tribunale, aggiornati con cadenza semestrale mediante la cancellazione di coloro ai quali in una o più procedure esecutive sia stata revocata la delega". All'estensione soggettiva corrisponde, inoltre, sotto un diverso profilo l'ampliamento del catalogo delle attività delegate al professionista esterno, a cui è demandato l'intero sub procedimento, di cui si compone la vendita, comprensivo degli esperimenti di vendita senza e con incanto e di tutte le attività collaterali volte a trasformare in denaro il compendio pignorato.

"La misura dei poteri e delle facoltà del professionista - sottolinea l'avvocato Perone Pacifico - dipendono da quanto stabilito dal giudice nell'ordinanza di delega, che può essere più o meno dettagliata, a seconda del livello di specificità che il giudice vuole adottare e del controllo che egli vuole esercitare sulle attività dei delegati. In ogni caso, un contenuto minimo non può essere omesso ed è quello indicato dalla legge all'art. 591 bis comma 1 cpc, che è espressione del potere direttivo del giudice, e precisamente: l'indicazione del luogo in cui si procede alla presentazione delle offerte e alla loro disamina nonché alla eventuale gara; la determinazione delle modalità di pubblicità; la fissazione del termine per le operazioni delegate".

La partecipazione del delegato al processo esecutivo è, dunque, sempre soggetta alla direzione del giudice, che può dirigere ed indirizzare l'operato del professionista e intervenire nel caso di adempimento non corretto della funzione della delega mediante lo strumento della revoca. "Restano ancora di competenza del magistrato - continua l'avvocato Perone Pacifico - le funzioni giurisdizionali e, dunque, oltre che all'ordinanza che dispone la vendita, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, il provvedimento che dispone l'amministrazione giudiziaria, la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario inadempiente".

Non può non rilevarsi a distanza di otto anni dalla riforma che la valorizzazione della delega costituisce un indubbio vantaggio per il settore delle procedure esecutive, in quanto esso si traduce in una notevole contrazione dei tempi complessivi di esaurimento delle singole operazioni delle procedure.

"Tuttavia - osserva ancora l'avvocato Perone Pacifico - il pregio del nuovo modello di espropriazione forzata non si riduce alla maggiore velocità di smaltimento degli arretrati e di riduzione dei tempi medi di durata delle procedure esecutive, che costituiva sicuramente l'obiettivo più ambizioso della riforma, ma anche la maggiore qualità generale del servizio offerto dal sistema delle esecuzioni civili, contribuendo a tentare di equiparare la vendita coattiva a quella non coattiva. Basti pensare: alla possibilità di visionare l'immobile prima dell'acquisto o di ottenere l'erogazione del mutuo per il versamento del prezzo garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Ed ancora: il numero sempre crescente degli uffici delegati alla vendita, che garantisce una presenza capillare sul territorio di sportelli al pubblico a cui rivolgersi per chiedere informazioni senza necessità di passare per gli uffici in senso stretto e, dunque, le cancellerie ed i magistrati, e l'idea di un formalismo più familiare al cittadino". La trasparenza e l'accessibilità delle aste giudiziarie crea beneficio prima di tutto al privato cittadino, interessato all'acquisto, ma anche al debitore, che in tal modo ha la possibilità di avere un referente sempre presente, il cui interesse è quello del maggior prezzo.

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V^ Sezione Espropri e dalla VII^ Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione dei soli esecutati. Ogni immobile è stimato dal Consulente del Tribunale con perizia depositata nel fascicolo della procedura, perizia consultabile in Tribunale o presso il professionista delegato alla vendita. Le notizie relative a ciascuna

Tribunale di Napoli

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI/BOX

ESEC. IMM. N.1370/2010 R.G.E.
G.E. dott. Peluso Il delegato alla vendita e custode giudiziario, Avv. Maria Paola Bifulco, **venderà senza incanto il 30/10/2013 ore 12.00** c/o il Tribunale di Napoli al Centro c/o lo Studio del delegato in Napoli – Centro Direzionale Is. F.4, piano nono, int. 43 - LOTTO UNICO: piena proprietà appartamento sito in Casoria (NA) alla Via A. Diaz n.100, piano primo, identificato presso il N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 220, sub.104, cat. A/2, classe 4, vani 5,5. L'immobile risulta edificato senza titolo e ricade su un suolo su cui grava il vincolo di cui agli art. 49 e 50 del DPR 753/1980. L'immobile è libero, in fase di ristrutturazione con opere edili incomplete. **Prezzo Base Ribassato euro 109.724,78** Offerte in aumento euro 3.300,00. Offerta di acquisto con domanda in bollo, copia del documento e cauzione 10% prezzo offerto con A/C NT all'ordine del delegato, da depositarsi in busta chiusa il 18/11/2014 ore 15,00 - 18,00, c/o studio del delegato. Eventuale vendita con incanto il h. 15,00 – 18,00. Offerte minime in aumento per eventuale gara o incanto euro 1.000,00. Ordinanza, avviso vendita e relazione stima con allegati sul sito www.astegiudiziarie.it (cod.a187331). Info delegato e custode avv. Gilda ferri (tel. 081/2404515).

ESEC. IMM. N. 810/10 R.G.E.
G.e. dott. Attanasio - avv. Gilda Ferri **vende senza incanto il 28.11.2014 h. 15,30** presso il proprio studio in Napoli alla via Vittoria Colonna n.14 appartamento in Casoria (NA) via Giacomo Matteotti n. 96 sc. A, piano 8°, int. 31 composto da ingresso – soggiorno, due camere, bagno, cucina ed annessa veranda con affaccio ed uscita sul ter-