



TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR RAFFAELE CALIFANO

nel procedimento esecutivo immobiliare n. 874/2005 R. G. E.

sciolta la riserva formulata all'udienza del 2 ottobre 2007;

letti gli artt. 559, 569 e 591 bis c.p.c.:

A) NOMINA CUSTODE

del bene pignorato in sostituzione del debitore esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.p.a., in persona dell'amministratore unico Gianfranco Lombardi, con sede legale in Napoli (80121), Via F. Lomonaco, 3, e sede operativa in Giugliano in Campania, Via Sant'Antonio a Patria, zona A.S.I., tel. 081.5029624 – fax 081.5028631, e-mail tribunalenapoli@ivgnapoli.it.

Conferisce al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti, versando immediatamente il relativo importo in Cancelleria su conto corrente bancario intestato alla procedura;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi; a tal fine, preavviserà almeno cinque giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici. La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30. Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto. Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentirne la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni

Giudice dr. Raffaele Califano

informazione sulle modalità della vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

- provvedere, nel termine stabilito dall'articolo 490 c.p.c., alla divulgazione della vendita inserendo l'avviso predisposto dal notaio delegato, riprodotto in volantini ad uso della pubblicità commerciale, nelle cassette postali dello stabile condominiale in cui è ubicato il bene in vendita e negli stabili vicini;

- provvedere a dare esecuzione all'eventuale ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento, nei casi di cui all'art. 560 c.p.c. salvo che ne sia esentato dall'aggiudicatario o dall'assegnatario, e previa comunicazione a questi ultimi;

- provvedere ad inviare al G.E. ogni tre mesi una puntuale informativa sulla attività svolta e sulle eventuali somme incassate.

B) DELEGA

il dr Giovanni Cesaro, notaio alla sede di Napoli, con studio in _____, Via _____, n. _____, al compimento delle attività previste dall'articolo 591 bis c.p.c., provvedendo (entro il termine di centocinquanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita.

a) Dispone che il notaio delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:

preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se il bene appartiene al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione;

la pubblicità prevista dall'articolo 490 c.p.c. sia eseguita, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano Il Mattino, nonché sul sito Internet dedicato dal quotidiano anzidetto alle vendite giudiziarie. L'estratto da pubblicare sul quotidiano dovrà riportare sintetiche informazioni: sull'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile)], nonché il valore ex art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte; la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto; il numero della procedura; il nome e il recapito telefonico del notaio che provvede alla vendita; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza.

Tribunale di Napoli

giudice: dr Raffaele Cali

l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché il successivo eventuale incanto dovranno avvenire presso lo studio del notaio delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).

L'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (e il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatti e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del notaio delegato; in caso d'offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al notaio (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.

La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'articolo 581 c.p.c. per l'incanto (il notaio dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo).

L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di sessanta giorni) non sarà valutato per la comparazione delle offerte.

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., il notaio delegato procederà alla vendita all'incanto, nel termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni dalla data fissata per la deliberazione delle offerte ex art. 572 c.p.c.. Nel termine di almeno quarantacinque giorni prima, il notaio delegato (e il custode giudiziario per quanto di sua competenza) provvederà a rinnovare gli adempimenti pubblicitari, con riferimento alla data dell'incanto e al termine e le modalità di presentazione delle domande di partecipazione (da stabilirsi a cura del notaio delegate).

In caso di offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.), la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Tribunale di Napoli

giudice: *[firma]*

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.); se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n°385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1° gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6° del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1° gennaio 1994) e, consegnando al notaio delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal notaio).

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il notaio delegato dai relativi adempimenti: il notaio delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

Il prezzo di vendita sia versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso il San Paolo Banco di Napoli, agenzia 39, Napoli; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato all'ordine dello stesso notaio.

Il notaio provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione (si da consentire l'adozione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato); dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'articolo 587 c.p.c.); della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art. 584 ultimo comma c.p.c.); della mancanza di offerte all'incanto e di domande di assegnazione (artt. 590 e 591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria.

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il notaio delegato inviti per iscritto i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale richiesto, degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario.

Nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il notaio delegato alleghi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando anche l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione

Tribunale di Napoli

giudice dr. Raffaele C.

(da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni); a tale proposito, il notaio delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto il 16 gennaio 2006, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.).

C)

Fissa il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti.

D)

Dispone che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni da oggi, corrisponda al notaio un fondo spese di € 2.200,00 (da imputarsi per € 300,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il notaio delegato).

F)

Il notaio (o persona da lui incaricata per iscritto) provvederà ad acquisire, presso la cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Si comunichi alle parti ed al notaio delegato.

Napoli, 9 ottobre 2007.

Il giudice dell'esecuzione
Dr. Raffaele Calafano

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Oggi 11 OTT. 2007

IL CANCELLIERE

F.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Tribunale di Napoli

giudice: dr Raffaele C