

Utenza 5.7.2011

R.E. 104/08

È presente l'Avv. Coviello per la BNL, il quale chiede
che il G.È. voglia disporre la vendita dei beni
dell'immobile pignorato, con delega a notaro
o ad altro professionista. Ne è provve
come da separati allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Me GE
Eh

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N. 104/08 R.G.E.

ASTE
CRON 2045
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzione immobiliare

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi,
all'esito dell'udienza del 5/7/11
preso atto dell'istanza di vendita reiterata a verbale dal creditore procedente e dai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo;
esaminati gli atti della procedura indicata in epigrafe;
verificata la regolarità del titolo esecutivo e del pignoramento;
dato atto della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.;
esaminata la relazione peritale depositata in data 6/5/11 ;
rilevato che nulla osta alla vendita dei beni pignorati con le modalità di seguito indicate;
ritenuto altresì opportuno nominare quale custode dei beni pignorati il professionista di seguito delegato per le operazioni di vendita, come da separato provvedimento che si allega;
letti gli artt. 560, 569, 591 *bis* c.p.c.

DISPONE

la vendita dei cespiti pignorati come meglio descritti nell'atto di pignoramento e nella relazione di stima ai prezzi ivi indicati (il professionista delegato valuterà di sottoporre al G.E. un'eventuale abbattimento del valore di stima nella misura del 20% in ragione della particolare situazione del mercato immobiliare e di eventuali ulteriori problematiche ravvisate all'atto dell'accesso agli immobili pignorati)
e all'uopo

DELEGA

l'avv. M. Teresa Sebastianò al compimento delle attività previste dall'articolo 591 *bis* c.p.c., provvedendo (*entro il termine di centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza*) alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita. Fissa in mesi 24 il termine ultimo per il completamento delle operazioni di vendita; all'esito in caso di mancata aggiudicazione dell'immobile il professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti del caso.

A) Dispone che il professionista delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:

- 1) preliminarmente, verifichi (*mediante l'esame della documentazione in atti*) 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., anche in relazione al titolo ultraventennale ove necessario, segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- 2) la pubblicità prevista dall'articolo 490 c.p.c. - omesso ogni riferimento nominativo alla persona del debitore - sia eseguita, nel termine di almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "La Nuova Basilicata" ovvero sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno", ovvero su "Il quotidiano", nonché sul sito Internet

www.astegiudiziarie.it (sito facente capo alla "Aste Giudiziarie Inlinea" s.p.a., via delle Grazie 5 Livorno) nonché, a cura della medesima "Aste Giudiziarie Inlinea" s.p.a., con volantini ad uso della pubblicità commerciale (da inserire nelle cassette postali delle abitazioni ubicate nella stessa zona in cui è sito l'immobile in vendita). L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni circa l'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);* altresì circa 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 professionista che provvede alla vendita; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet ove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi ulteriori informazioni.

- 3) 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 professionista delegato (o in altro luogo da quest'ultimo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).
- 4) L'offerta dovrà contenere:
 - il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), il 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., 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 fatto e di diritto del bene immobile.
- 5) 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.
- 6) La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista 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 professionista (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.
- 7) 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 professionista dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo).
- 8) 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.
- 9) Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. il professionista 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 cinquanta (50) giorni prima, il professionista delegato provvederà a rinnovare gli adempimenti

- pubblicitari con riferimento alla data dell'incanto nonché con riferimento al termine ed alle modalità di presentazione delle domande di partecipazione (*da stabilirsi a cura del professionista delegato*).
- 10) 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.
 - 11) 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 questo (*art. 41, comma 4, dec. 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 nei successivi quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1° gennaio 1994*) e consegnando al professionista 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 professionista*).
 - 12) Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita. **Le spese per la liberazione dell'immobile, per il caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore ovvero dal terzo sine titulo, saranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà chiedere al custode di non porre in esecuzione l'ordine di liberazione adottato dal G.E. all'esito dell'aggiudicazione.**
 - 13) Il prezzo di vendita sia versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso una banca a scelta del delegato; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista.
 - 14) Il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria: della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione (**sì 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.
 - 15) Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il professionista 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 (*decadenza, 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.
 - 16) Nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il professionista 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 (*da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o*

trascrizioni); a tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento 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.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

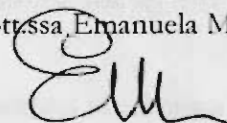
C) Dispone che il creditore pignorante BNL entro il termine di venti giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento, a pena di rivalutazione del medesimo nel senso del rigetto dell'istanza di vendita, corrisponda al professionista delegato un fondo spese di € 2.500,00 (da imputarsi per € 500,00 ad anticipo sul compenso, comprensivo di Iva se dovuta e contributo e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato).

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

Si comunichi.

Potenza, 5/7/11

Il giudice dell'esecuzione
dott.ssa Emanuela Musi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 104/08 R.G.E.



TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CROW 2046

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi,
letti gli atti del procedimento espropriativo immobiliare in epigrafe indicato;
visto il proprio provvedimento in pari data con il quale è stato delegato
l'AVV. M.T. SEBASTIANO per il compimento delle operazioni di vendita;
ritenuta l'opportunità di assegnare al medesimo professionista anche la funzione di custode degli
immobili pignorati, anche al fine di agevolare le operazioni di vendita;
rilevato, peraltro, che la debitrice esecutata, custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato,
non ha sinora reso il conto della gestione e che tale omissione costituisce già di per sé motivo
valido per disporre la nomina di un custode diverso dalla persona dei debitori;
visti gli artt. 65, 66, 559, 560, 593 c.p.c. e 178 disp. att. c.p.c.,

NOMINA

custode, in sostituzione del debitore esecutato, l'AVV. SEBASTIANO, con studio in Potenza, già
delegato per la vendita, il quale:

- assumerà quanto prima le funzioni di custode, allo stato lasciando gli eventuali occupanti nella detenzione degli immobili;*
- riferirà prontamente a questo g.e. qualora il debitore o terzi ostacolino l'assunzione delle funzioni di custodia o comunque l'accesso nei cespiti pignorati ai fini dell'adozione da parte di questo stesso g.e. degli opportuni provvedimenti e, segnatamente, del provvedimento di cui all'art. 560, co. 3, c.p.c.;*
- rimetterà all'attenzione di questo G.E. breve e succinta relazione sulla gestione progressiva svolta dal debitore in veste di custode, sullo stato di occupazione degli immobili (se vi è contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento, intimerà immediatamente disdetta in vista della prossima scadenza) e sul canone di locazione eventualmente pagato da parte di eventuali occupanti;*
- inviterà, in caso di pagamento di un canone di locazione, il conduttore a versare nelle sue mani i canoni pregressi eventualmente ancora insoluti e quelli futuri con avviso che in mancanza sarà costretto alla ripetizione del pagamento e sfrattato per morosità;*
- inviterà, qualora un canone non risulti pattuito, l'eventuale occupante a versare immediatamente un'equa indennità per la detenzione dell'immobile salva più compiuta determinazione;*

Emi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

--segnalerà tempestivamente a questo g.e. l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite, qualora si protragga per almeno due mensilità;

--presenterà, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., trimestralmente i rendiconti della sua gestione (a tal fine evidenzierà analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le entrate e le uscite; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti);

--attenderà in ogni caso alla gestione ed amministrazione dell'immobile previa autorizzazione di questo g.e.);

--si adopererà per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita alla stregua delle seguenti modalità:

il custode

* è abilitato ad avvalersi dell'ausilio di propri collaboratori di studio ed all'occorrenza della Forza Pubblica ai fini della visita dell'immobile pignorato;

* preavviserà, ai fini della visita dell'immobile pignorato ed almeno tre giorni prima della data stabilita per la visita stessa, coloro - debitore, conduttore o meri occupanti - che lo detengono, acconsentendo al differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente a questo giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici;

* avrà cura che la visita dell'immobile, in ogni caso, si svolga 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;

* avrà cura di evitare, nello svolgimento di tale ultima incombenza, l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di essi, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto;

* si munirà, nell'occasione della visita, di una copia della relazione di stima, onde consentirne agli interessati la lettura e l'estrazione di copia a spese degli interessati medesimi;

-- fornirà ogni utile informazione sulle modalità della vendita, sull'esistenza di oneri condominiali di cui (ex art. 63, co. 2, disp. att. c.c.) l'aggiudicatario dovrà rispondere nei confronti del condominio e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di esecuzione;

--vigilerà, infine, affinché nel termine stabilito dall'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita, riprodotto in volantini ad uso della pubblicità commerciale, sia inserito nelle cassette postali dello stabile condominiale in cui è ubicato il bene in vendita e negli stabili vicini);

RISERVA

al prosieguo la determinazione del compenso spettante al custode;

INVITA

Il debitore esecutato a depositare in cancelleria ovvero presso lo studio del professionista nominato custode entro e non oltre il 30 settembre 2011 il conto della gestione a decorrere dalla data di notifica del pignoramento sino all'attualità;

RISERVA

all'esito della relazione del custode ogni ulteriore opportuno provvedimento ed, all'occorrenza, l'adozione del provvedimento di cui all'art. 560, co. 3, c.p.c..

Si comunichi.

Potenza, 5.7.2011



Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Emanuela Musi

