



TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Civile

Ufficio del giudice dell'esecuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

letti gli atti sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 7/10/2005;

rilevato, in via preliminare, che essendo intervenuti in surroga ex art. 107 LF le curatele dei fallimenti della [REDACTED], da un lato, e di [REDACTED]

[REDACTED] quali soci della [REDACTED], dall'altro, non ha più senso mantenere un custode terzo, atteso che la custodia dei beni è affidata per legge ai curatori fallimentari;

ritenuto, pertanto, necessario invitare il custode nominato dal GE con provvedimento del 19-22/12/1997, rag. Egidio Digilio, a presentare rendiconto analitico delle entrate e delle uscite dal conferimento dell'incarico all'attualità, con specifica indicazione dei beni locati e dei nominativi delle persone che occupano i beni pignorati, al fine di consentire l'immediato passaggio di consegne ai curatori fallimentari (non sono sufficienti i dati di cui alle note già depositate);

riscontrata la regolarità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, riscontrato che sono stati eseguiti gli incombeni di legge e che sono stati rispettati i termini;

rilevato che risultano depositati in atti i documenti tutti richiesti dall'art. 567 cpc;

ritenuto opportuno disporre la vendita col sistema dell'incanto;

visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

la vendita all'incanto di tutti i beni pignorati con atto notificato in data 12/1/96 e trascritto in data 17/1/96 formalità nn. 643/589 (proc. n. 696 RGE), nonché con atto di pignoramento notificato in data 20/5/95 e trascritto in data 24/5/95 formalità nn. 6617/5810 (proc. n. 116/95 RGE) e con atto di pignoramento notificato in data 22/11/95 e trascritto in data 27/11/95 nn. 14904/13023 (proc. n. 219/95), meglio descritti negli atti di pignoramento e nella perizia di stima depositata in atti.

Valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e considerato che risulta pendente sul ruolo un elevato numero di procedimenti tale da impedirne la sollecita definizione con vendita, con o senza incanto, effettuata dinanzi al Giudice;

sentite le parti;

DELEGA

per le operazioni di vendita il notaio don. DI IZZIA Antonio;

disponendo che il predetto oltre alle attività di cui all'art. 591 bis c.p.c., fatta eccezione di quanto disposto dal capoverso n. 1, art. citato provveda;

- 1) ~~A verificare nuovamente la completezza della documentazione, catastale prodotta dal creditore per l'immobile o gli immobili da sottoporre alla vendita, la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione ed individuando altresì iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile o sugli immobili.~~  
Il notaio delegato in caso di incompletezza della documentazione di cui all'art. 576 c.p.c. procederà alla immediata restituzione degli atti a questo Ufficio per la estinzione della procedura.
- 2) ad incaricare l'esperto, già nominato da questo G.E., di procedere all'accatastamento ove l'immobile o gli immobili non siano accatastati, richiedendo al predetto, se necessario, ogni opportuno chiarimento in ordine alla relazione di stima depositata;
- 3) previa determinazione del valore, del lotto o dei lotti, sulla scorta delle risultanze della C.T.U. in atti, provveda altresì alla redazione dell'avviso di vendita contenente le indicazioni di cui al combinato disposto degli art. 576 e 592 bis c.p.c. con l'avvertimento che tutte le attività connesse all'incanto dovranno essere effettuate presso il suo studio ovvero in luogo da lui indicato, che ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita esclusivamente presso di lui e che all'incanto dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;
- 4) ad indicare nell'avviso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, che l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 legge n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 10 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 5) ad indicare nell'avviso, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D. lgs. N. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 1161, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, che entro il termine di venti giorni dal giorno in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. lgs. N. 385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori, e spese (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e liquidazione delle spese) nonché depositare entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva l'eventuale residuo con le modalità indicate dal Notaio delegato;
- 6) ~~alla notificazione dell'avviso di vendita al creditore precedente, ai creditori intervenuti e ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore, trasmettendone copia a questo Ufficio;~~
- 7) ad effettuare la pubblicità dell'avviso di vendita mediante pubblicazione per estratto in un termine non superiore a **120 giorni** e non inferiore a **45 giorni** prima della data fissata per l'incanto sul quotidiano La Nuova Basilicata ovvero sul quotidiano La Gazzetta del Mezzogiorno - Gazzetta della Basilicata - alternativamente in pari numero. L'avviso conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita secondo la seguente scansione: 1) Comune ove è situato l'immobile 2) Quartiere, frazione, località, ecc. 3) Via, piazza, ecc. 4) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) 5) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) 6) Eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) 7) Condizioni (libero, occupato, dal debitore/da terzi) 8) Altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.) 9) Ammontare del prezzo base e delle offerte e aumento 10) Data, ora e luogo dell'incanto 11) Numero R.G.E. della procedura. 12) Nominativo del Giudice dell'Esecuzione o del Notaio Delegato. 13) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni (Cancelleria del Tribunale di Potenza - Sezione Civile - Ufficio

Esecuzioni Immobiliari Via Nazario Sauro piano quarto; sito internet <www.tribunalepotenza.astegiudiziarie.it> custode giudiziario);

- 8) a pubblicare copia dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del CTU con i relativi allegati (se su supporto informatico) almeno **45 giorni** prima della vendita e fino al giorno fissato per la vendita stessa sul sito <www.tribunalepotenza.astegiudiziarie.it >, (copia della documentazione verrà inviata ad uno dei seguenti recapiti: FAX 0568219164; E-MAIL: <pubblicazione@astegiudiziarie.it; POSTA: Aste Giudiziarie In linea srl, piazza Attias n. 13, 57125 Livorno);
- 9) ad utilizzare altre forme di pubblicità ritenute opportune (volantini, manifesti, pubblicazione su giornalini di annunci gratuiti, ecc.);
- 10) alla ricezione delle cauzioni per la partecipazione all'asta e del deposito delle spese di vendita, ai sensi dell'art. 580 c.p.c., da versarsi con distinti assegni circolari intestati al notaio delegato nella misura che quest'ultimo determinerà e che dovrà essere indicata nell'avviso di vendita;
- 11) a depositare, in caso di esito positivo dell'incanto, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario su apposito libretto bancario intestato alla procedura;
- 12) ad effettuare, in caso di presentazione di offerte dopo l'incanto, la gara prevista dall'art. 573 c.p.c. dando avviso dell'offerta più alta;
- 13) a fissare ulteriori incanti, nel caso in cui il primo incanto dovesse andare deserto, riducendo, ove opportuno, il prezzo base nei limiti di un quinto per ciascun nuovo incanto e provvedendo alla redazione di nuovo avviso di vendita, contenente le indicazioni sopra enunciate, alla prevista notificazione dello stesso ed alla effettuazione della pubblicità ordinaria e straordinaria dell'avviso di vendita;
- 14) ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.;
- 15) alla formazione del progetto di distribuzione, previo compimento delle formalità previste dall'art. 591 bis n. 5 c.p.c. e previa acquisizione - dal creditore precedente e dai creditori intervenuti - dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle spese, nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

Nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il Notaio ne informerà questo giudice.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il Notaio delegato:

- a) ad utilizzare le somme depositate dal creditore precedente per spese della procedura esecutiva, con eccezione delle somme già utilizzate e di quelle necessarie per le attività non delegabili;
- b) ad acquisire 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 c.c.

Il Giudice dell'Esecuzione determina, ai sensi dell'art.5 D.M. 23 maggio 1999 n. 313, in cinquecento Euro 1.000,00 l'anticipo che il creditore più diligente dovrà versare al Notaio delegato entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, riservandosi di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del Notaio delegato.

**AUTORIZZA**

Il notaio ad estrarre copia degli atti del fascicolo d'ufficio ed al ritiro dei documenti catastali e della perizia elaborata dal CTU.



**INVITA**

Il custode, rag. Egidio Digilio, al deposito di rendiconto analitico delle entrate e delle uscite, con specifica indicazione dei beni locati e dei nominativi delle persone che occupano i beni pignorati entro e non oltre la data del **24 gennaio 2006**, con nota specifica delle proprie competenze.



**FISSA**

L'udienza del **24 febbraio 2006** per la discussione del rendiconto.  
Si comunichi alle parti e al custode.  
Potenza, li 27/10/2005

Il Giudice dell'Esecuzione  
- dr. Marina Mamenti -

TRIBUNALE DI POTENZA  
31 OTT. 2005  
L'OFFICINA GIUDIZIARIA  
C. C. 4. 0004



POTENZA



Potenza va disposta la cancellazione del pignoramento trascritto in danno della [REDACTED];

ritenuto altresì che il bene indicato nel punto 8) - punto A.12 - della relazione del notaio vada effettivamente escluso dalla vendita alla luce delle circostanze segnalate dal dr. Di Lizia;

ritenuto in relazione al bene sub 8 - punto A.13 - che stante l'esigua estensione della particella non stimata, la n. 23, di are 6, non appaia opportuno disporre un'integrazione della perizia di stima;

considerato che in relazione al seguente bene: locale al piano 6° in Potenza alla via Acerenza, foglio 49 particella 1034 sub 41, nonostante la mancata individuazione catastale della soffitta nell'atto di compravendita del 1970 (pag. 40 relazione notaio Di Lizia), vi siano elementi sufficienti per reputare quantomeno rischiosa per i potenziali acquirenti la vendita del predetto immobile, con la conseguenza che appare opportuno revocare in parte qua l'ordinanza di vendita ed escludere lo stesso dalle disponenti vendite;

ritenuto, invero, necessario disporre un'integrazione della perizia di stima con riferimento al seguente bene pignorato in danno di [REDACTED], e non stimato dal CTU, "terreno con entrostante fabbricato rurale in Potenza alla contrada Botte, foglio 19 particelle 151 e 743", con incarico ad esperto nominato in dispositivo (all'esito il notaio disporrà la vendita di tale bene);

ritenuto infine necessario invitare il delegato a predisporre i lotti al fine di assicurare la migliore vendibilità possibile dei beni pignorati;

P.Q.M.

**DISPONE** restituirsi gli atti al notaio Di Lizia perché proceda tempestivamente alla fissazione delle vendite, pur con le precisazioni indicate in parte motiva;

**CONFERMA** pertanto il provvedimento di delega del 17.11.2005, disponendo che la nuova delega, integrata con le precisazioni del presente provvedimento, abbia una nuova scadenza fissata per il dicembre 2012;

**NOMINA** l'ing. Roberto Missanelli affinché provveda alla stima ed agli accertamenti di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. con riferimento ai seguenti beni: "terreno con entrostante fabbricato rurale in Potenza alla contrada Botte, foglio 19 particelle 151 e 743" nonché "terreni in Potenza alla contrada Macchia Romana fog. 30 particelle 1728 e 1724";

**FISSA** per il giuramento del CTU l'udienza dell'8 luglio 2011, ore 9,00;

**RIGETTA** l'istanza di vendita con riferimento ai beni identificati in parte motiva;

INVITA il notaio Di Lizia a sospendere le operazioni di vendita per i beni non stimati dal precedente esperto e sopra individuati fino a nuova determinazione da parte di questo G.E.;

DISPONE che copia della relazione del notaio dr. Di Lizia e del presente provvedimento siano trasmessi alla cancelleria dei fallimenti, all'attenzione del giudice delegato dr. Barrella, per opportuna conoscenza.

Si comunichi e si convochi l'ing. Missanelli per l'8 luglio 2011.

Potenza, 7 giugno 2011



TRIBUNALE DI POTENZA Depositato in Cancelleria
08 GIU. 2011
IL CANCELLIERE - dr. Canio Muro -

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Emanuela Musi

TRIBUNALE DI POTENZA
- 9 GIU. 2011
DEPOSITATO IL CANCELLIERE - Anna Colicelli



Per recente relazione Notaio Di Lizia



Ufficio Unico Notificato C. C. - POTE



C  
R  
R  
Re  
to  
  
P.LE  
medi  
  
capac  
POTE  
Atto not  
] 139 c  
] 157 c  
viso Sr  
  
DTENZA



TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il G.E., nella persona dell' avv. Daniela di Gennaro, immessa nel ruolo a far data dal 12 gennaio 2015; letti gli atti e i verbali di causa ed esaminata la documentazione; a scioglimento della riserva;

OSSERVA

Il giudice dell'esecuzione è chiamato a deliberare le seguenti istanze:

- 1) Istanza formulata in data 21 gennaio 2013 (e reiterata nei successivi verbali di udienza) dalla Italfondiaro s.p.a. e volta all'assegnazione, a titolo di spese in prededuzione, di somme incamerate dalla vendita dei lotti venduti;
- 2) Istanza di prosecuzione delle attività di vendita dei residui lotti, formulata dalla curatela fallimentare della [REDACTED] e dal creditore intervenuto nei confronti della [REDACTED] BANCO di NAPOLI s.p.a.;
- 3) Istanza formulata in data 8 gennaio 2015 da [REDACTED] quale acquirente in sede di vendita forzata del LOTTO n. 37, giusta decreto di trasferimento del 2 febbraio 2012, di consegna/liberazione del bene.

Sulla istanza sopra indicata sub 1), si osserva che, sebbene risulti essere stata fissata udienza ai sensi dell'art. 596 c.p.c. con provvedimento del 22 gennaio 2013, tuttavia, in atti, non risulta depositato alcun progetto di distribuzione, nemmeno parziale: ne consegue che, allo stato, non è possibile assegnare alcun importo in prededuzione, dovendo riservarsi ogni provvedimento una volta che il professionista delegato avrà depositato la relativa bozza secondo le indicazioni della delega e sarà stata fissata l'udienza per la discussione e approvazione del progetto.

Sulla istanza sopra indicata sub 2), si premette che le attività di vendita venivano autorizzate con ordinanza del 31 ottobre 2005, mediante delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., rinnovata con ordinanza del giorno 8 giugno 2011 e che, con successive ordinanze del G.E., venivano demandate integrazioni peritali all'Ing. Missanelli in ordine ai beni identificati con le p.lle 151 e 743 del fol. 19, nonché con le p.lle 1728 e 1724 del fol. 30 (cfr. ordinanza del G.E. del giorno 8 giugno 2011) e ai beni costituenti i lotti 25 e 29 (cfr. ordinanza del G.E. del 4 luglio 2014).

Ciò premesso, esaminata la relazione peritale a firma dell'Ing. Roberto Missanelli, depositata in data 4 ottobre 2013, come integrata

dall'elaborato depositato in data 22 giugno 2015, si osserva che a seguito degli accertamenti effettuati, l'esperto stimatore verificava che già prima della trascrizione del pignoramento il dato catastale relativo alla particella 151 del fol. 19 (Comune censuario di Potenza) era stato soppresso e che, per effetto del frazionamento, il bene originariamente identificato con la p.lla 151, era individuato in questi termini: immobile identificato in catasto al fol. 19 p.lle 1206 e 1207, giusta frazionamento del 19.2.1992, in atti dal 22.3.1995, (cfr. relazione peritale depositata il 22 giugno 2015 firma dell'Ing. Missanelli) e che con atti trascritti il 19.6.1995 (R.P.7036 e R.P. 7037) i beni identificati in catasto al fol. 19 p.lle 1206 e 1207 sub 1 e 1207 sub 2 erano stati alienati a terzi.

Ciò significa che i dati riportati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione erano errati con riguardo alla indicazione del mappale e, dunque, non individuavano un bene che, nel momento in cui gli stessi atti erano stati formati, appartenesse -così come nei medesimi atti descritto- al debitore esecutato.

Ne discende la improcedibilità dell'esecuzione limitatamente a detti beni, ai sensi degli articoli 555 c.p.c. e 2826 c.c., atteso che la erroneità dei dati contenuti nella trascrizione del pignoramento, con l'indicazione di un dato catastale ormai soppresso e quindi per definizione inesistente, genera di per sé una reale e insuperabile incertezza sull'oggetto dell'espropriazione tale da travolgere la stessa procedura espropriativa, anche per la possibilità di configurare rischi di evizione del bene oggetto di esecuzione nei riguardi degli potenziali acquirenti, tenuto conto della funzione propria della pubblicità immobiliare.

Fermo restando quanto precede e venendo all'esame delle questioni involgenti i beni costituenti il LOTTO 25, descritti nella perizia di stima a firma dell'esperto geom. Alessandra De Luca come "terreno con entrostante fabbricato rurale sito in Potenza, alla contrada Macchia Romana, distinto in catasto al fol. 30 p.lle 8, 15, 21 e 7 il terreno e dalla p.lla 7 sub 2 il fabbricato e terreno distinto dal fol. 30 p.lle 21-1626-1634-1638 e 1715", si osserva che a seguito degli accertamenti effettuati, l'esperto stimatore geom. De Luca verificava che già prima della trascrizione del pignoramento, le particelle innanzi indicate "non esistono più perché, frazionate, sono state impegnate da opere di urbanizzazione primaria a servizio dei vari fabbricati costruiti o in costruzione nella zona. Tutte ad eccezione delle particelle 1626 e 1634 del fol. 30 con entro un rudere di fabbricato rurale censito in catasto urbano al civico n. 3 di C.da Macchia Romana, piano terra, vani 4,50, F. 30 part. 7/2".

Disposta dal precedente titolare del ruolo, su sollecitazione del

professionista delegato, un'integrazione peritale, il CTU Missanelli escludeva dalla stima i beni costituenti il LOTTO 25, sul presupposto che gli stessi fossero stati erroneamente pignorati, secondo dati catastali non più attuali, evidenziando inoltre, che "in merito al fabbricato insistente sui terreni si è riscontrata una contraddizione tra quanto riportato nel catasto terreni e quanto riportato nel catasto urbano, infatti tale fabbricato nel N.C.T. è riportato al fol. 30 p.lla 1626 (ex 7) come fabbricato rurale di 160 mq mentre al N.C.E.U. è riportato al fol. 30 p.lla 7 sub 2 cat A/7 vani 4,5 R.C. 546,15".

Ciò posto, dall'esame della documentazione in atti, risulta che con atto di pignoramento notificato in data 12 gennaio 1996 e trascritto il 14 gennaio 1996 ai numeri 643/589 venivano pignorati, tra l'altro, in danno della GALASSO Costruzioni s.r.l. "terreni siti in agro di Potenza e identificati in catasto al fol.30 p.lla 8,-15-21-7 esteso di HA 0.53.54", nonché "terreno esteso di are 0.34.49 al fol. 30 p.lla 21-1626-1634-1638 e 1715".

In ragione della circostanza di cui innanzi, non è condivisibile la conclusione raggiunta dal CTU Missanelli, atteso che le p.lla 1626 e 1634 del fol. 30 risultano correttamente pignorate, sebbene si renda necessaria, alla luce degli accertamenti peritali in atti, la riformulazione del LOTTO 25, di modo che in esso ricadano i soli beni correttamente pignorati, dovendosi escludere i beni identificati dai mappali che, alla data del pignoramento, risultavano già soppressi e "impegnati da opere di urbanizzazione primaria a servizio dei vari fabbricati costruiti o in costruzione", nonché il fabbricato rurale in catasto al fol. 30 p.lla 7 sub 2, atteso che lo stesso non risulta essere oggetto del pignoramento.

A tal fine, il CTU Ing. Missanelli avrà cura di riformulare il LOTTO 25, tenendo conto del pignorato e procedendo alla stima e alla descrizione del lotto anche mediante opportuna elaborazione grafica, riservandosi il GE ogni provvedimento ulteriore in relazione al bene costituente il lotto 25 all'esito dei chiarimenti peritali.

Quanto ai terreni in Potenza al fol. 30 p.lla 1728 e 1724, dall'esame della documentazione in atti, si rileva che la nota di trascrizione del pignoramento ultraventennale non è conforme al dettato di cui all'art. 2668 bis e 2668 ter c.c., poiché la trascrizione non è stata eseguita anche contro gli aventi causa, (nella specie [REDACTED] [REDACTED]; cfr. relazione del delegato depositata in data 25 maggio 201e provvedimento del G.E. dell'8.6.2011) dalla parte assoggettata all'esecuzione, talchè deve essere rigettata l'istanza di vendita, atteso l'evidente rischio di evizione per i potenziali acquirenti.

Deve essere disposta, infine, la rinnovazione della delega ex art. 591 bis c.p.c. al Notaio dott. Antonio Di Lizia per i residui beni, ivi compresi il **terreno in Potenza**, in catasto al **fol. 19 p.lla 743** secondo le disposizioni vigenti di cui al D.L. 83/2015, convertito in legge con modificazione n. 132/2015 e al D.L. 59/2016, conv. con modificazioni in L. 119/2016.

Al riguardo ritiene il Tribunale che non ricorrano elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 secondo comma c.p.c. e che la vendita con modalità telematica rechi pregiudizio al sollecito svolgimento della procedura.

Infine, sulla istanza (sopra indicata sub 3) depositata in data 8 gennaio 2015 da [REDACTED] quale acquirente del LOTTO n. 37 giusta decreto di trasferimento del 3 febbraio 2012, reiterata nel verbale di udienza del 24 giugno 2015, deve essere dichiarato il non luogo a provvedere, atteso che il decreto di trasferimento costituisce titolo per il proprietario per ottenere il rilascio dell'immobile da parte degli occupanti e che, per espressa ammissione dell'acquirente (cfr. istanza depositata in data 8 gennaio 2015 a firma di [REDACTED]), la consegna dell'immobile veniva effettuata dal curatore fallimentare Avv. Rotondano, che non è organo della procedura esecutiva, né risulta essere stato nominato ausiliario del giudice dell'esecuzione (cfr. al riguardo provvedimento del giudice dell'esecuzione reso alla udienza del 31 marzo 2006, con cui il G.E. "invita il custode rag. DIGILIO a provvedere alla formale e materiale consegna dei beni custoditi ai curatori dei due fallimenti surrogatisi nella presente procedura; concede a tal fine il termine massimo di sessanta giorni, con verbale da depositare in copia nella presente procedura; riserva all'esito le competenze del custode"; Si ravvisa, infine, la necessità di nominare di un custode giudiziario del compendio pignorato, anche al fine della migliore prosecuzione delle attività di vendita

FQM

RISERVA di provvedere sulla istanza formulata dalla ITALFONDIARIO s.p.a. in data 21.1.2013 in sede di discussione e approvazione del progetto di distribuzione;

RIGETTA la richiesta di vendita e dichiara la improcedibilità dell'esecuzione limitatamente all'immobile sito in Potenza e riportato in catasto al fol. 19 p.lla 151, nonché limitatamente all'immobile sito in Potenza e censito in catasto al fol. 30 p.lle 1724 e 1728 per le ragioni esposte in parte motiva;

ASSEGNA al perito Ing. Roberto Missanelli, termine di sessanta giorni per depositare elaborato a chiarimenti con riformulazione del lotto n. 25 secondo le indicazioni di cui in parte motiva;

RISERVA all'esito dei chiarimenti peritali ogni ulteriore provvedimento sui beni costituenti il lotto 25, ivi compresa la rimessione degli atti al Notaio delegato per la prosecuzione delle attività di vendita;

DISPONE, relativamente ai residui lotti, che il professionista delegato prosegua nel compimento delle attività delegate, secondo normativa vigente e, segnatamente, secondo le modalità di cui al modello intitolato alle modalità e condizioni della delega ex art. 591 bis c.p.c. di seguito allegato, mediante esperimento di un solo ulteriore tentativo di vendita senza incanto, al prezzo di cui all'ultimo avviso di vendita pubblicato, con termine per il compimento delle operazioni di vendita entro dieci mesi decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento, previo controllo della conformità della nota di trascrizione in rinnovazione al dettato di cui agli articoli 2668 bis e 2668 ter c.p.c.;

DICHIARA il non luogo a provvedere sulla istanza dell'acquirente del lotto n. 37, trasferito con decreto di trasferimento depositato in data 3 febbraio 2012 per le motivazioni di cui in parte motiva;

NOMINA quale custode giudiziario l'Avv. Anna CATALE del foro di Potenza, invitata a far pervenire accettazione nel termine di dieci giorni dalla comunicazione del presente provvedimento secondo il modulo di accettazione custode pubblicato sul sito di questo Tribunale;

ASSEGNA al custode giudiziario un fondo spese di euro mille/00 a carico del fallimento [REDACTED] e del BANCO DI NAPOLI s.p.a..

Si comunichi

Potenza, 28 agosto 2016

Stampa del Tribunale di Potenza con firma autografa e timbro del giudice.

Il G.E.  
*Giuseppe...*

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc**



**TRIBUNALE DI POTENZA**  
sezione civile – espropriazioni immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc**

Il professionista delegato procede al compimento di tutte le attività previste dall'art.591 bis c.p.c., provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita: il professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO, attesa la entrata in vigore delle disposizioni di cui al D.L. conv. in legge 132/2015 e la mancanza di elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 secondo comma c.p.c.; allo stato si ritiene inoltre che la gara con modalità telematiche sia pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura

**IL DELEGATO PROVVEDA**

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, nonché della sussistenza di formalità pregiudizievoli: al riguardo il delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; controlli (mediante l'esame della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato dal giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., se del caso, integrando l'indagine presso la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale- qualora non sia stato già acquisito dall'esperto stimatore-) se i beni pignorati appartengono al debitore e se vi sono formalità pregiudizievoli; acquisisca (qualora non in atti) il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., nonché visura camerale se trattasi di società esecutata. Ove i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi (in virtù di atti opponibili ai creditori), o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, o risultino creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso ex art.498 c.p.c., o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art.567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione. Il delegato controlli inoltre, in caso di pignoramento ultraventennale, se la nota di trascrizione in rinnovazione è conforme al dettato di cui agli articoli 2668 bis e 2668 ter, rimettendo gli atti al G.E. in caso di riscontrata difformità;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3) al controllo degli adempimenti ex art 498 c.p.c.;

4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;

5) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

7) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita);

8) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);

9) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso della data fissata e alla presenza degli offerenti;

10) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

11) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

## **MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc**

12) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita, depositandone copia nel fascicolo dell'esecuzione;

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto degli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;

15) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

16) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul libretto della procedura;

18) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

19) a redigere, in caso di aggiudicazione -di cui informerà tempestivamente il Giudice dell'esecuzione, depositando la relativa documentazione- bozza dell'ordine di liberazione (ove non già emesso), trasmettendola senza indugio al giudice dell'esecuzione ai fini della sottoscrizione; al riguardo, nella bozza saranno indicati anche i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di vendita), in caso di variazioni successive;

20) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

21) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

22) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere (nel quale ultimo caso, il delegato provvederà a dare tempestivo avviso dell'aggiudicazione, al fine dell'adozione dell'ordine di liberazione); così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

23) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

24) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Nel trasmettere - in formato cartaceo ed elettronico - al G.E. la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 c.p.c. "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, il professionista delegato allegghi CD o file contenente la bozza di tale decreto; il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano ed Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, libretto bancario), riportando anche l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del nignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da

## MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc

parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, inserisca nel testo del decreto: i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di vendita, in caso di variazioni successive), l'analitica indicazione delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, 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.); il delegato sottoponga al GE la nota di spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

25) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei 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, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 11 c.p.c.;

26) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

27) a rapportarsi con il custode giudiziario, ove sia persona diversa dal delegato, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

28) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto e a darne comunicazione, via fax o P.E.C. al creditore procedente (o ai creditori precedenti) il quale (i quali) è (sono) onerato(i) di manifestare l'eventuale dissenso esplicito alla riduzione di prezzo mediante dichiarazione, da inviarsi al delegato a mezzo fax o P.E.C. entro tre giorni dal ricevimento della comunicazione; in caso di mancata comunicazione del dissenso esplicito da parte del creditore procedente (o dei creditori precedenti) nel termine e secondo le modalità innanzi indicati, il delegato procederà nelle operazioni di vendita al prezzo base così come ridotto;

30) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

31) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

32) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di  $\frac{1}{4}$  e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, se del caso un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo praticato e a darne comunicazione, via fax o P.E.C. al creditore procedente (o ai creditori precedenti) il quale (i quali) è (sono) onerato(i) di manifestare l'eventuale dissenso esplicito alla riduzione di prezzo mediante dichiarazione, da inviarsi al delegato a mezzo fax o P.E.C. entro tre giorni

## MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc

dal ricevimento della comunicazione; in caso di mancata comunicazione del dissenso esplicito da parte del creditore procedente (o dei creditori procedenti) nel termine e secondo le modalità innanzi indicati, il delegato procederà nelle operazioni di vendita al prezzo base così come ridotto;

34) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

35) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

36) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;

37) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato, nel rispetto dei termini sopra indicati;

38) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

39) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode; al riguardo, il professionista delegato inviti per iscritto anche via PEC i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale *puro* rimasto impagato, degli interessi maturati (e del *dietim* per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute -distinguendovi quote/capitale da quote/interessi- i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario; nell'invitare i creditori alla precisazione delle loro rispettive pretese il delegato adoperi il modello allegato al presente provvedimento.

40) a formare senza indugio, una volta decorsi i termini per l'invio delle note di precisazione dei crediti di cui al punto 39), una bozza del progetto di distribuzione, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il professionista procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;

41) a trasmettere la bozza del progetto di distribuzione alle parti, mediante comunicazione nelle forme di legge, assegnando alle stesse un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni, delle quali dovrà tener conto nella stesura definitiva;

42) a depositare il progetto di distribuzione in cancelleria in via telematica (nonché in formato cartaceo di cortesia per il giudice dell'esecuzione unitamente agli allegati, ivi compresi i provvedimenti di liquidazione del g.e. e la prova delle comunicazioni alle parti);

43) a comparire personalmente all'udienza fissata per l'approvazione e la discussione del progetto di distribuzione, depositando una breve relazione riassuntiva con l'illustrazione delle ragioni sottese al progetto;

Il professionista delegato dovrà procedere senza ritardo a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

## MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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: 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.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

E) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo)

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di "dott. ....quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. ....", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

F) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

G) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

## MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc

• in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

il saldo-prezzo dovrà essere versato a mezzo assegno circolare a beneficio di "dott/avv./Notaio..... quale professionista delegato nella procedura immobiliare n. ....", entro e non oltre il termine di 120 giorni, senza alcuna *sospensione feriale*, dalla data di aggiudicazione; 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 delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione); il prezzo di vendita corrisposto a mezzo assegno circolare sia versato dal delegato - entro gg. 15- su libretto vincolato nominativo postale o bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, aperto presso primario istituto di credito scelto dal delegato, avendo cura di non indicare filiali di istituti interessati al procedimento in oggetto; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

H) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita. Gli oneri per la liberazione degli immobili ordinata ad aggiudicazione intervenuta resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso;

I) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

### **PUBBLICITÀ IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE**

**Esegua il delegato la pubblicità preventiva relativa alla vendita senza incanto.**

Dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art.490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione all'albo del Tribunale (fino all'entrata in funzione nel portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.);
- inserzione, almeno **quarantacinque** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato, nonché sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

## **MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc**

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero della procedura esecutiva; descrizione dell'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); notizie urbanistico-edilizie essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); data, ora e luogo della vendita senza incanto (il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte); il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; l'indicazione del giudice; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

-Al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici vanno inseriti sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (sito facente capo alla Aste giudiziarie Inlinea s.p.a vie delle Grazie 5 Livorno), almeno **quarantacinque** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunalepotenza.it](http://www.tribunalepotenza.it);

### **Altri adempimenti pubblicitari\***

✎ Affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Potenza ;

✎ Invio di n. 100 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita

o Pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Potenzaaffari), c/o freepress;

✎ pubblicazione sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno" o sul quotidiano "La nuova Basilicata" ovvero su "il quotidiano";

\*I suddetti adempimenti se barrati divengono obbligatori e la loro mancanza potrà comportare il differimento della vendita; se non barrati essi sono consentiti come forma di pubblicità commerciale in facoltativa aggiunta a quella obbligatoria; il professionista delegato e/o il custode vigilerà sull'esatto compimento di tale forma di pubblicità.

I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

## **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

### **DISPONE**

che il custode giudiziario che si nomina/già nominato nella persona di \_\_\_\_\_ oltre a curare l'amministrazione e la gestione degli immobili pignorati, si adoperi altresì per consentire a qualunque interessato, secondo le vigenti disposizioni normative, l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica); 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 -e salvo diverso accordo tra il custode e gli occupanti- 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 consentire la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FISSA

**MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc**

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

il termine per le operazioni di cui alla presente delega in 18 mesi a partire dalla comunicazione della presente ordinanza.

**DISPONE**

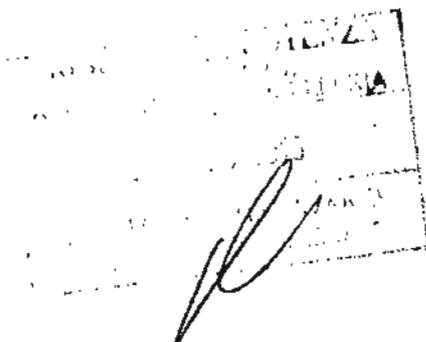
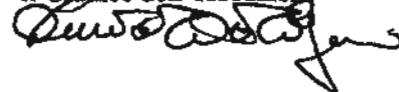
che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni da oggi, corrisponda in via di anticipo al professionista delegato un fondo-spese di € 2.500,00, di cui euro 2.000,00 (euro duemila/00) a titolo di fondo spese ed euro 500,00 (euro cinquecento/00) oltre accessori a titolo di anticipazione sul compenso.

Il professionista delegato (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

Potenza, li 28/08/2016

Il Giudice dell'esecuzione



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc**

**SCHEMA SINOTTICO DELL'INVITO ALLA PRECISAZIONE DEI CREDITI**

Il professionista delegato  
letti gli atti dell' esecuzione immobiliare n.....c/.....



**INVITA**

i creditori a precisare -per capitale, interessi e spese- le proprie spettanze, entro e non oltre gg 30.

A tal fine, ove si tratti di *mutui ipotecari*, siffatta precisazione dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni e modalità:

- A) Capitale originario mutuato=euro.....;
- B) Rate inadempite a decorrere dal.....; (indicare la data della prima rata inadempita)



**GRADO IPOTECARIO**

C) Capitale *puro* erogato e non pagato=euro.....; (indicare, nell'ambito delle rate di cui al punto B), la *somma* di tutte le relative *quote* di capitale puro non pagate)

D) Interessi d'ammortamento triennali=euro.....; (indicare, ex 2° co. 2855 c.c., la *somma* degli interessi *corrispettivi già calcolati*, nel piano di *ammortamento*, nelle due annate anteriori e in quella in corso al giorno del pignoramento)

2/1



E) Interessi legali fino alla vendita=euro.....; (indicare, ex 3° co. 2855 c.c., la *somma* degli interessi legali *maturati*, senza anatocismi, *sul capitale puro* riportato sub C) a decorrere dall'anno successivo al predetto triennio fino alla data di emissione del decreto di trasferimento).

**N.B.:** se nei *mutui a tasso fisso non* è allegata la tabella di ammortamento o se si tratti di *mutui a tasso variabile* (la cui tabella ammortizza il solo capitale), il creditore allegghi *estratto conto scalare* che consenta tra l'altro di riscontrare la voce indicata *sub D*).

Inoltre, nello stesso estratto conto dovranno altresì indicarsi eventuali pagamenti parziali in deconto-morosità, sì da verificarne anche l'imputazione.

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.

