

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

N° rge 31/08

Procedura esecutiva contro

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Cron. 636/11

Vendita CON **ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA'**
DELEGA a **DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA**
professionista

ORD.
FUORI
UDIENZA

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Il giudice dell'esecuzione

sciogliendo la riserva;

sentite le parti e ritenuta l'opportunità di disporre per il prosieguo delle operazioni nel modo che segue;

letto l'art. 569 c.p.c.,

dispone

la vendita degli immobili pignorati da ... nei confronti di ...
... in data 28/12/2007.. oggetto della procedura in epigrafe
indicata;

letto l'art. 591 bis c.p.c.

determina

il valore dell'immobile/i pignorato/i in quello indicato dall'esperto nella relazione di stima depositata in atti;

delega

il notaio sig. BRANNO TOMMASO con studio in
TORRE DEL GRECO - VIA ROMA, 45 al compimento delle
operazioni di vendita e successive, nei termini e alle condizioni appresso specificati;

- 1) preliminarmente controllare nuovamente la proprietà dei beni pignorati - limitandosi all'esame delle iscrizioni e trascrizioni del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento - alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto e della documentazione in atti; e provvedere, qualora i beni risultino di proprietà, anche in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informarne questo G.E.; il professionista delegato è autorizzato sin da ora a richiedere eventuali chiarimenti ed integrazioni all'esperto nominato dal giudice;
- 2) successivamente procedere alle operazioni di vendita, redigendo verbale delle medesime, l'originale del quale sarà inserito in apposito fascicolo delle attività delegate;

VENDITA SENZA INCANTO

- 3) *fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento dell'anticipo da parte del creditore procedente, entro il quale possano essere proposte offerte di acquisto formulate ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;*
- 4) *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;*
- 5) *indicare il luogo di presentazione delle offerte di acquisto nonché di esame delle medesime, che potranno essere lo studio del professionista delegato o in alternativa la cancelleria dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata (aula n. 24 plesso Salesiani, resa disponibile a tal fine nei giorni di mercoledì e venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 13.00);*
- 6) *stabilire che gli offerenti, a pena di inefficacia dell'offerta, prestino cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, per una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto;*
- 7) *stabilire che sia depositata, insieme all'offerta, una somma, a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 15% del prezzo proposto dall'offerente, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione;*
- 8) *stabilire che l'offerta sia depositata in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista delegato o del cancelliere, il nominativo, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nominativo del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato, il numero di R. E. e la data fissata per l'esame delle offerte;*
- 9) *stabilire che gli assegni per cauzione e fondo spese debbano essere inseriti nella busta, che il professionista delegato o il cancelliere sigillerà idoneamente al momento del deposito;*
- 10) *procedere all'apertura delle buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; ed in tale sede dichiarare inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E.; le offerte non accompagnate da cauzione e/o dal fondo spese prestate con le modalità di cui sopra;*
- 11) *provvedere alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 e pertanto:*
- 12) *deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. e quindi:*
- 13) *qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E., la stessa sarà senz'altro accolta;*
 - *qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore procedente;*
 - *qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, fissando la misura minima del rilancio nel 5% del la medesima; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;*

- qualora non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito; qualora le stesse non siano efficaci; qualora si verificano alcune delle circostanze previste dall'art. 572 c.p.c. e in ogni altro caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, procedere alla vendita con incanto, fissandone le relative condizioni e modalità con nuovo atto di avviso di vendita;

14) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed i dati di cui all'art. 570 c.p.c. e quindi la descrizione dell'immobile, il valore del medesimo, il sito Internet sul quale è effettuata la pubblicità ed il nome e recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;

VENDITA CON INCANTO

15) indicare se la vendita debba essere effettuata in uno o più lotti;

16) assumere a base d'asta il prezzo base come sopra indicato, fissando per ogni rilancio la misura minima del 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

17) indicare il giorno e l'ora dell'incanto nonché il luogo in cui il medesimo abbia luogo, rispettando la regola che non si possano fissare date per gli incanti nel periodo tra il 20 luglio e il 30 settembre;

18) stabilire che la presentazione delle relative istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) debba avvenire presso lo studio del professionista delegato quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo dal medesimo professionista indicato, come preventivamente autorizzato dal G.E. a seguito di specifica istanza, entro le ore 12 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione in ragione del 10% del prezzo base d'asta suddetto e del fondo spese (di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale) in ragione del 15% del medesimo prezzo, a intestati al mezzo di assegni circolari non trasferibili professionista delegato

19) avvisare che la mancata partecipazione all'incanto, senza documentato e giustificato motivo, darà luogo alla perdita di un decimo della cauzione;

20) stabilire il termine ultimo, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato;

21) ~~provvedere alle operazioni dell'incanto ed alla aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;~~

22) ~~provvedere a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;~~

23) ~~provvedere sulle offerte dopo l'incanto ai sensi dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo ai sensi dell'art. 585 Il comma c.p.c.;~~

24) ~~provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;~~

25) ~~provvedere alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;~~

26) ~~provvedere alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c. comunicando la circostanza al G.E.;~~

27) ~~provvedere ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;~~

28) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed i dati di cui agli artt. 570 e 576 c.p.c. e quindi la descrizione dell'immobile, il valore del medesimo, il sito Internet sul quale è effettuata la pubblicità ed il nome e recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;

IN OGNI CASO, A SEGUITO DELL'AGGIUDICAZIONE

29) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento con assegni circolari intestati al professionista delegato, versando le somme su libretto di deposito (vincolato all'ordine del G.E. ed intestato alla procedura esecutiva), presso un Istituto di Credito che il Notaio sceglierà fra: San Paolo Banco Napoli, Monte Paschi di Siena, Banca Nazionale del Lavoro, oppure

30) qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

31) procedere a restituire agli offerenti non aggiudicatari le somme versate ex art. 591 bis n. 13 c.p.c., salvi i casi di cui agli artt. 584 e 580 c.p.c. nella vendita con incanto;

32) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del G.E., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

33) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.11 c.p.c.;

34) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte e per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento nonché, salvo espresso esonero da parte del aggiudicatario, quelle per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto da lui dovuto a titolo di spese ed onorari per l'esecuzione delle predette formalità;

35) predisporre nota spese da inviare al giudice delegato per la sua approvazione unitamente alla documentazione giustificativa degli esborsi sostenuti;

delega

altresi il suddetto professionista ad effettuare la pubblicità degli avvisi di vendita di cui ai punti 14 e 28, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione in un giorno festivo su un quotidiano a scelta tra la Repubblica, Edizione Napoletana e Il Mattino, nonché sul sito internet di cui all'art. 173 ter disp. att. c.p.c., (ovvero nelle more sul sito del quotidiano ove è effettuata la pubblicità cartacea o sul sito www.astegiudiziarie.it), nonché mediante affissione all'albo del Tribunale; sul sito Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la

relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c. nonché il nome e il recapito telefonico del custode; la prova della pubblicità elettronica ed a mezzo stampa sarà acclusa al più presto al fascicolo del professionista delegato per la vendita;

autorizza

il suddetto professionista delegato ad estrarre copia di tutti gli atti del fascicolo di ufficio (e di quelli delle parti), necessari per la attività e

fissa

l'anticipo di € 1.500,00, di cui € 1.000,00 per spese vive (oltre C.P. ed I.V.A.) che pone a carico del creditore istante (e che potrà essere corrisposto anche da intervenore munito di titolo esecutivo), da versare entro il termine di giorni trenta dal presente provvedimento; in difetto di adempimento da parte del creditore precedente previamente richiesto mediante raccomandata a/r, autorizza fin da ora il professionista delegato a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione; fissa sin da ora ulteriore anticipo di € 1.500,00(oltre C.P. ed I.V.A.), di cui € 1.000,00 per spese vive per il caso di vendita con incanto;

fissa

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in 18 mesi da oggi, invitando pertanto il professionista delegato ad iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente; il professionista delegato relazionerà a questo giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;

nomina custode

rilevato che, al momento della pronuncia della ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista, è prevista la nomina del custode

nomina

Luigi Fausto con studio in C/MARCE STABIA -
VIA L. DENZA, 18

il custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,

autorizza

il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro

conferisce

al custode i seguenti compiti:

- 1) accedere all'immobile e verificare se esso risulti occupato e da chi;
- 2) qualora risulti occupato da terzi chiedere in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisire contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storica, contratti di fornitura di servizi -acqua, luce gas); Se emerge l'esistenza di contratto

opponibile, il custode dovrà verificare quale sia la prossima data di scadenza, provvedere a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta;

3) se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dia comunicazione al Giudice ed indichi l'opportunità di disporre l'immediata liberazione dell'immobile;

4) qualora nel bene abiti il debitore, procedere alla liberazione dell'immobile successivamente all'avvenuta aggiudicazione de bene;

5) curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione e incassare eventuali canoni di locazione e indennità per occupazione illegittima da parte degli occupanti e provvedere a versare le somme sul libretto di deposito intestato alla procedura;

6) accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

7) curare le formalità di pubblicità disposte nel prosieguo del provvedimento;

8) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico

9) mettere in esecuzione l'ordine di rilascio del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento ed effettuare le comunicazioni alla p.a. (previste dall'art. 591 bis n.11)

10) dopo il primo accesso, rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della gestione, mediante relazione da depositare all'interno del fascicolo d'ufficio e da comunicare alle parti che ne abbiano fatto richiesta, evidenziando analiticamente e in modo distinto per ogni unità immobiliare sotto la sua custodia il saldo contabile della custodia e le attività svolte e riservandosi di sottoporre all'immediata attenzione del magistrato solo le questioni che ne richiedono l'intervento, indicate nei punti che precedono. Ultimata la vendita ed eseguendo il rilascio dell'immobile, il custode depositerà il rendiconto finale della gestione;

delega

altresì al custode le seguenti operazioni successive alla vendita ed in particolare i seguenti compiti:

10) invitare a mezzo racc. a/r i creditori a trasmettere entro 30 giorni una nota dettagliata dei crediti (che distingua analiticamente i crediti prededucibili; quelli privilegiati e quelli chirografari) con allegato intellegibile prospetto degli interessi calcolati (che indichi il tasso di interesse applicato, la data iniziale e finale di decorrenza dei vari interessi e il dietim successivo) nonché gli originali dei titoli giustificativi dei crediti e le procure ai difensori qualora questi ultimi non fossero già stati depositati nel fascicolo d'ufficio;

11) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, predisporre il progetto di distribuzione, debitamente sottoscritto, contenente anche la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al G.E. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e degli onorari di cui al punto 34 ed approvata dal G.E., della propria nota spese ed onorari, anche essa previamente approvata dal g.e., e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;

12) *completato il progetto e depositato in cancelleria il medesimo, inviarne copia ai singoli creditori, prendere visione della data fissata per l'udienza di approvazione del medesimo e presenziare alla stessa qualora prima della medesima gli siano state comunicate contestazioni sul progetto;*

13) *provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.*

dispone

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

✓ Entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

✓ Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori –e non con il solo precedente- proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode.

✓ In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile.

✓ Eseguito l'accesso, il custode dovrà inviare, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

✓ Accertare, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

✓ Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notifica quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

✓ In aggiunta alle ulteriori forme di pubblicità, il custode provvederà inoltre nei termini di cui all'art. 490 c.p.c. a far inserire l'avviso di vendita riprodotto in numero di almeno 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene e di quelli limitrofi, con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di

telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore. Volantini saranno anche lasciati presso esercizi o uffici pubblici della zona.

✓ Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, fornisce tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarisce, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie, con particolare riferimento all'inesistenza di oneri di mediazione e alla circostanza che il bene sarà venduto libero da oneri cancellabili ex art. 586 c.p.c. e – se non sussista titolo opponibile - vuoto da persone o cose, e che la liberazione verrà eseguita dalla medesima procedura.

✓ Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornire i loro nomi;

✓ In occasione delle visite il custode deve essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

dispone

che detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

Il creditore procedente provvederà ad anticipare al custode a titolo di acconto spese la somma di € 500,00 ed a rimborsare o ad anticipare le ulteriori spese vive sostenute o da sostenere dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode, anche a mezzo fax. In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando la relativa spesa.

Manda alla cancelleria di avvisare

- **il professionista delegato (via fax)**
- **il custode (via fax)**
- **le parti.**

Torre Annunziata, 15. 27 4



15. 27. 4
19. 7. 2011
Dr. Francesco Ottaviano
ASTE GIUDIZIARIE.it