

Procedimento esecutivo immobiliare n. 44/08 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

letta la relazione del CTU ing. Di Chirico;

osservato che le difformità riscontrate dal professionista rispetto a quanto previsto dai titoli abilitativi consistono nella semplice diversa distribuzione degli spazi interni;

ritenuto, pertanto, che nulla osta alla vendita dell'immobile pignorato;

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

DELEGA

alla dott.ssa Vincenzina Cestone con studio in Melfi il compimento delle attività previste dall'art.591 bis c.p.c. provvedendo (entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita.

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

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

2) la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante affissione all'albo di questo Tribunale per tre giorni continui, pubblicazione in giorno festivo su "Il quotidiano della Basilicata" nonché tramite inserzione, unitamente alla presente ordinanza e alla relazione di stima sul sito internet [www.tribunaledimelfi.net](http://www.tribunaledimelfi.net), nonché mediante manifesti murari da affiggersi per tre giorni consecutivi nel comune di ubicazione degli immobili e, in ogni caso, in quello di Melfi, in numero di dieci copie per ciascun comune. L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni: sull'immobile offerto in vendita - il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto); l'ubicazione (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile) - nonché il valore ex art.568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); il termine e il luogo di presentazione delle offerte, la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte, la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto, il numero della procedura, il nome ed il recapito telefonico del professionista delegato che provvede alla vendita, 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 (coi relativi allegati), il luogo dove possono acquisirsi altre 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 questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).

4) l'offerta dovrà contenere:

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

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 trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6) la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato; in caso di 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 delegato (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'art. 581 c.p.c. per l'incanto (il professionista delegato 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'art. 571 c.p.c., il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto.

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'art. 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'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1° gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6° del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci (ovvero 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 delegato).

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.

13) il prezzo di vendita sia versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso un istituto di credito scelto dal notaio delegato, avendo cura di non indicare filiali di istituti interessati al procedimento in oggetto; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

14) il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria: della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione (si da consentire l'adozione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato); dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'art. 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 (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario.

16) nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il professionista delegato allegghi 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 apposito avviso.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.).

B) dispone che il custode giudiziario si adoperi per consentire a qualunque interessato 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, 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.

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

D) dispone che il creditore procedente corrisponda, entro il termine di venti giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, al professionista delegato un fondo spese di € 700,00.

E) 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.

F) fissa al 31.7.2012 il termine per l'esecuzione della delega.

Letta la relazione di CTU nella quale si dà atto dell'esistenza di abusi edilizi perpetrati dall'esecutato,

DISPONE

Trasmettersi copia della relazione di CTU con relativi allegati a firma dell'ing. Concetta Di Chirico e depositata in data 7.6.2011 alla Procura della Repubblica presso Questo Tribunale.

Si comunichi anche al delegato

Melfi 26.10.2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Giulio Argenio

TRIBUNALE DI MELFI

Dipartimento in Cancelleria

000 27-10-11

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE GI

Maria Giuseppina MARINO

p.p.v. 8/11/11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it