



N. 198/11 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CRO N 2162

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzione immobiliare

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Chiara Malerba
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 11.10.2013;
preso atto della richiesta del creditore procedente di provvedere alla delega delle operazioni di vendita al
professionista;
esaminati gli atti della procedura indicata in epigrafe;
verificata la regolarità del titolo esecutivo e del pignoramento;
dato atto della completezza della documentazione *ex art. 567 c.p.c.*;
esaminata la relazione peritale depositata in data 11.9.2013;
rilevato che nulla osta alla vendita dei beni pignorati con le modalità di seguito indicate;
ritenuto altresì opportuno nominare quale custode dei beni pignorati il professionista di seguito
delegato per le operazioni di vendita, come da separato provvedimento che si allega;
letti gli artt. 560, 569, 591 *bis* c.p.c.

DISPONE

la vendita dei cespiti pignorati come meglio descritti nell'atto di pignoramento e nella relazione di stima
e all'uopo

DELEGA

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

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

- 1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti) se il bene appartiene al debitore
(in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato
risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la
documentazione risulti inidonea o incompleta *ex art. 567 c.p.c.*, anche in relazione al titolo
ultraventennale ove necessario, segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- 2) la pubblicità prevista dall'articolo 490 c.p.c. - omesso ogni riferimento nominativo alla persona del
debitore - sia eseguita, nel termine di almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la
presentazione delle offerte, sul quotidiano "La Nuova Basilicata" ovvero sul quotidiano "La
Gazzetta del Mezzogiorno", ovvero su "Il quotidiano", nonché sul sito Internet
www.astegiudiziarie.it (sito facente capo alla "Aste Giudiziarie Inlinea" s.p.a., via delle Grazie 5 Livorno)
nonché, a cura della medesima "Aste Giudiziarie Inlinea" s.p.a., con volantini ad uso della pubblicità
commerciale (da inserire nelle cassette postali delle abitazioni ubicate nella stessa zona in cui è sito l'immobile in

vendita). Se beni di particolare rilievo pubblicità su telenorba in aggiunta con costo aggiuntivo di Euro 50,00. L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni circa l'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile)]; altresì circa il valore ex art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte; la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto; il numero della procedura; il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet ove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi ulteriori informazioni.

- 3) La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti nonché il successivo eventuale incanto dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da quest'ultimo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).
- 4) L'offerta dovrà contenere:
 - il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), il recapito telefonico. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., pena d'inefficacia dell'offerta;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.
- 5) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- 6) La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato; in caso d'offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c. l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.
- 7) La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'articolo 581 c.p.c. per l'incanto (il professionista dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo).
- 8) L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo entro il massimo di sessanta giorni) non sarà valutato per la comparazione delle offerte.
- 9) Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto, nel termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni dalla data fissata per la deliberazione delle offerte ex art. 572 c.p.c.. Nel termine di almeno cinquanta (50) giorni prima, il professionista delegato provvederà a rinnovare gli adempimenti pubblicitari con riferimento alla data dell'incanto nonché con riferimento al termine ed alle modalità di presentazione delle domande di partecipazione (da stabilirsi a cura del professionista delegato).

- 10) In caso di offerte dopo l'incanto (*art. 584 c.p.c.*) la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento.
- 11) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.*); se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (*banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 della legge bancaria*), l'aggiudicatario (*che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge*) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (*o al cessionario del credito*) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo (*art. 41, comma 4, dec. lgs. 1 settembre 1993, n. 385*) nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (*ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1° gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario ex art. 161 comma 6° del citato decreto legislativo*), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (*ovvero nei successivi quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1° gennaio 1994*) e consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (*la cui entità sarà stabilita dal professionista*).
- 12) Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.
- 13) Il prezzo di vendita sia versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso una banca a scelta del delegato; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista.
- 14) Il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria: della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione (*si da consentire l'adozione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato*); dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (*per i provvedimenti di cui all'articolo 587 c.p.c.*); della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (*per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art. 584 ultimo comma c.p.c.*); della mancanza di offerte all'incanto e di domande di assegnazione (*artt. 590 e 591 c.p.c.*) per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria.
- 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 alleghi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando anche l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (*da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni*); a tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (*ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.*) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (*previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.*).

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

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

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

Si comunico.

Potenza, 11.10.13

Il Giudice dell'Esecuzione
- dott.ssa Chiara Malerba

17 OTT. 2013
CANCELLERIA

P.P.O. e altre spese
Rz, 25/10/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Raccomandazioni generali per la predisposizione del progetto di distribuzione

1. Predisposizione degli adempimenti preliminari

1.1. Va subito annotato il numero di r.g.e. della procedura, nonché il nominativo del primo pignorante e del debitore.

1.2. La prima cosa da verificare è la cernita di tutte le produzioni dei creditori (che non abbiano rinunciato) e la constatazione della presenza, nelle medesime, dei titoli (esecutivi, trattandosi di procedenti o surroganti) giustificativi delle rispettive ragioni creditorie, in originale o copia autentica, nonché (per il procedente) del precetto notificato in originale.

1.3. Deve poi indicarsi l'udienza a cui fare riferimento per valutare se un intervento sia o meno tempestivo: apparendo preferibile identificarla con quella in cui, all'esito del deposito della relazione di consulenza tecnica di ufficio, sia stata per la prima volta disposta la vendita di almeno uno dei beni staggiti, con la determinazione delle relative modalità.

1.4. Deve poi indicarsi l'udienza di vendita dei beni; in caso di vendite seguite in date diverse, in detta cella può essere inserito il solo dato dell'ultima, ma le diverse date vanno tenute in conto per lo sviluppo dei conteggi.

1.5. Va poi attentamente indicata l'entità della massa attiva.

1.6. In caso di pluralità di debitori, vanno formate distinte masse attive, corrispondenti all'equivalente in denaro dei beni di ciascun debitore; ed in tal caso il file non funziona se non come supporto di calcoli, da trascrivere poi separatamente su documenti separati, da confezionare di volta in volta a cura del predisponente.

1.7. Si procede, per ciascuna massa attiva – o, se necessario, per ogni bene – a ricapitolare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie o altri privilegi, quali risultanti dal decreto di trasferimento o comunque dagli atti.

1.8. Si provvede a verificare, per ciascuna massa attiva, quali siano i creditori che utilmente concorrono. In particolare, vanno indicate, per ciascuna ragione di credito (da identificarsi – per gli interventori – con riferimento all'elenco degli interventi e, in caso di più procedure riunite, anche ad ognuna di queste):

1.8.1. l'ammissibilità o meno per presenza o assenza di titoli in originale o copia autentica

1.8.2. la tempestività o la tardività, con i motivi della scelta al riguardo

1.8.3. la sussistenza o meno di ragioni di privilegio, con la loro descrizione (e tenendo presente che vanno escluse le ragioni di privilegio per le quali non vi sia prova, con documenti in originale, nel corso della procedura, ovvero per le quali non vi sia prova certa della sussistenza dei presupposti per l'operatività del privilegio: basti pensare, per questi ultimi, ai privilegi fiscali, da escludersi in carenza di prova certa della riferibilità del credito di imposta proprio al reddito derivante dal bene immobile oggetto di esecuzione).

2. Calcolo delle singole ragioni creditorie.

2.1. Per ciascuna ragione creditoria deve calcolarsi l'entità al momento della predisposizione del progetto di distribuzione (o alla data successiva presumibile per il pagamento delle somme da esso previste).

2.2. Al riguardo, vanno inseriti in apposite tabelle di riepilogo e successivamente i seguenti dati:

2.2.1. il nominativo del creditore

2.2.2. la qualità (se procedente o interventore)

2.2.3. il numero di r.g.e. della procedura in cui egli ha azionato le sue ragioni

2.2.4. eventuali note sull'ammissibilità

2.2.5. la descrizione del titolo di prelazione

2.2.6. la classe di prelazione (iniziando da 1 per quella con privilegio poziore e via via discendendo)

2.2.7. l'entità del precettato (o della somma indicata nell'atto di intervento)

2.2.8. l'entità della sorta capitale

2.2.9. il tasso da applicare (tenendo presente che è quello che risulta dal titolo e che, in caso di azionamento di cambiali o altri titoli astratti, esso è sempre quello legale)

2.2.10. il *dies a quo* ovvero la decorrenza degli interessi (di norma, il giorno successivo al precetto o all'atto di intervento, ovvero la diversa data per esteso indicata nell'uno o nell'altro)

2.2.11. il *dies ad quem*, ovvero la data finale di spettanza

2.2.12. l'entità dei diritti (di norma, richiedendoli a questo giudice)

2.2.13. l'entità degli onorari (regolandosi come sub 2.2.12)

2.2.14. l'entità delle borsuali sostenute

2.2.15. l'entità delle eventuali borsuali successive o prevedibili

2.2.16. la spettanza o meno della maggiorazione del 10% su diritti e onorari (a seconda che essa sia stata o meno chiesta dall'avvocato dell'interessato)

2.2.17. gli eventuali pagamenti intercorsi

2.3. Separatamente, con annotazione a parte, occorre calcolare, se necessario, la quota di credito in privilegio (ad esempio, per le ipoteche, ai sensi dell'art. 2855 cpv. cod. civ.) e la quota di credito in chirografo.

2.4. Occorre predisporre poi un riporto dei dati di ciascuna ragione di credito in un foglio di riepilogo.

3. Ripartizione delle singole masse attive.

3.1. Bisogna prima di ogni altra cosa calcolare le prededuzioni: per tali intendendosi le borsuali, ma anche i diritti e gli onorari (con relativi accessori: IVA e CAP, eventuale maggiorazione del 10%) sostenute dal precedente (o dai precedenti) o dall'eventuale surrogante.

3.2. Deve poi operarsi il riepilogo delle classi di prelazione spettanti ai singoli creditori, inserendo i relativi nominativi, gli importi – interni a ciascuna ragione di credito – e il numero della classe.

3.3. Si procede, a questo punto, ad un quadro di riepilogo, specificando – per ciascuna ragione di credito – la quota in prededuzione, quella in prima fascia (cioè quella con la classe di privilegio poziore), quella in seconda fascia e quella in terza fascia (cioè quelle con le classi di privilegio via via meno importanti).

3.4. Si procede poi alle seguenti operazioni:

3.4.1. operare il coacervo delle prededuzioni: se il totale non supera la massa attiva, attribuire per intero ai singoli aventi diritto le somme a tale titolo spettanti a ciascuno; se il totale invece supera la massa attiva, ripartire quest'ultima in proporzione ai singoli aventi diritto alle prededuzioni;

3.4.2. calcolare quanto residua della massa attiva; se esiste un residuo, su di esso operare il coacervo delle ragioni creditorie di prima fascia; se il totale non supera la massa attiva residua, attribuire per intero ai singoli aventi diritto le somme a tale titolo spettanti a ciascuno; se il totale invece supera la massa attiva residua, ripartire quest'ultima in proporzione ai singoli aventi diritto ai crediti od alle quote di credito in prima fascia;

3.4.3. calcolare quanto residua della massa attiva; se esiste un residuo, su di esso operare il coacervo delle ragioni creditorie di seconda fascia; se il totale non supera la massa attiva residua, attribuire per intero ai singoli aventi diritto le somme a tale titolo spettanti a ciascuno; se il totale invece supera la massa attiva residua, ripartire quest'ultima in proporzione ai singoli aventi diritto ai crediti od alle quote di credito in seconda fascia;

3.4.4. calcolare quanto residua della massa attiva; se esiste un residuo, su di esso operare il coacervo delle ragioni creditorie di terza fascia; se il totale non supera la massa attiva residua, attribuire per intero ai singoli aventi diritto le somme a tale titolo spettanti a ciascuno; se il totale invece supera la massa attiva residua, ripartire quest'ultima in proporzione ai singoli aventi diritto ai crediti od alle quote di credito in terza fascia.

3.5. Alla fine occorre predisporre un quadro di riepilogo, per ciascuna ragione di credito, evidenziando il totale spettante, quanto in concreto assegnabile e la conseguente in capienza.

3.6. In caso di più masse attive, occorrerà rapportare ogni operazione di cui sopra a ciascuna di esse, poi però compiendo ogni opportuna operazione di coordinamento e di riepilogo finale.

3.7. In tutti i casi, occorrerà verificare che la somma di quanto si propone in distribuzione corrisponda esattamente alla massa attiva, con riepilogo di tutte le somme attribuite a ciascun creditore od altro soggetto, a pareggio appunto della massa attiva lorda.

3.8. Sarà pure prevista l'attribuzione degli eventuali ulteriori interessi maturati sui libretti in atti: al debitore, se residui alcuna somma da restituirgli; ove un solo creditore partecipi utilmente alla distribuzione, a quest'ultimo; altrimenti, a quello, tra i creditori che anche solo in parte utilmente concorrono alla distribuzione, con incapienza in valore assoluto maggiore.