

23 OTT. 2010
L'OFFICIO GIUDIZIARIO
CANTIERE



N. 43/2004 R.G.E.
ASTE GIUDIZIARIE.IT
CRON 1343

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzione immobiliare

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi,
sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 26.3.2010;
preso atto dell'istanza di vendita reiterata a verbale dal creditore procedente nonché dai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo;
esaminati gli atti della procedura indicata in epigrafe;
constatato che con ordinanza del 15-17.10.2009 il G.E. ha disposto la sospensione della procedura limitatamente ai beni staggiti in danno della _____ (ora _____);
preso atto che con decreto di trasferimento del 12.9.2007 è stato trasferito all'esito di procedura esattoriale il bene pignorato in danno di _____;
ritenuto, pertanto, che possa procedersi nella vendita dei beni pignorati nei confronti degli altri debitori;
considerato che in danno di _____ risulta pignorata la quota indivisa di 1/3 del terreno in Potenza alla C.da Piano del Mattino, in catasto al fol. 22 p.lla 9, con la conseguenza che in relazione a tale bene occorre procedersi a divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c. come da separata ordinanza;
ritenuto nondimeno che i beni pignorati risultati di proprietà esclusiva dei debitori esecutati possano essere venduti con le modalità di seguito indicate;
rilevato, tuttavia, che con riferimento al bene pignorato in danno di _____ - fabbricato in Avigliano loc. Sarnelli in catasto al foglio 35 p.lla 1102 sub 1, 2 e 3 il notaio che ha redatto la certificazione *ex art. 567 c.p.c.* ha riscontrato l'assenza di titolo di provenienza del bene in favore del debitore esecutato, con la conseguenza che non essendo stata accertata la titolarità in capo al debitore del suddetto cespite in relazione allo stesso l'istanza di vendita dovrà essere rigettata (immobili di proprietà di _____ - bene n. 5 di cui all'atto di pignoramento);
evidenziato altresì che dalla certificazione notarile risulta che il bene n. 1 pignorato in danno di _____ è stato acquistato dal medesimo debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni con la signora _____;
considerato pertanto che alla coniuge in comunione legale deve essere notificato a cura del creditore procedente avviso *ex artt. 599 c.p.c.- 180 disp. att. c.p.c.* affinché la stessa possa comparire all'udienza di seguito fissata ed eventualmente formulare istanza di assegnazione della quota del coniuge debitore esecutato;
verificata, in ordine agli altri beni, 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 5.12.2008;
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.

Musi

RIGETTA

Istanza di vendita limitatamente al seguente bene: fabbricato in Avigliano loc. Samelli in catasto al foglio 35 p.la 1102 sub 1, 2 e 3 – pignorato in danno di

ORDINA

al Competente Conservatore dei RR.II., sollevandolo da ogni responsabilità, di cancellare la trascrizione del pignoramento eseguita in data 8.4.2004 ai nn. 7607/4436 limitatamente al bene sopra indicato;

ONERA

il creditore precedente di notificare avviso ai sensi del combinato disposto degli artt. 599 c.p.c. e 180 disp.att. in favore della sig.ra _____ coniuge in comunione legale di _____, al fine di provocarne la comparizione all'udienza del **26 novembre 2010, ore 9,30**;

DISPONE

la vendita dei cespiti pignorati come meglio descritti nell'atto di pignoramento e nella relazione di stima e più precisamente:

immobili di proprietà di _____ ;
immobili di cui ai nn. 2,3,4,e 6 (di cui all'atto di pignoramento) di _____ ;
immobili di proprietà di _____ ;
immobili di proprietà di _____
e all'uopo

DELEGA

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

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

- 1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti) se il bene appartiene al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., anche in relazione al titolo ultraventennale ove necessario, segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- 2) la pubblicità prevista dall'articolo 490 c.p.c. - omesso ogni riferimento nominativo alla persona del debitore - sia eseguita, nel termine di almeno **cinquanta (50)** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "La Nuova Basilicata" ovvero sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno", ovvero su "Il quotidiano", nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it (sito facente capo alla "Aste Giudiziarie Inlinea" s.p.a., via delle Grazie 5 Livorno) nonché, a cura della medesima "Aste Giudiziarie Inlinea" s.p.a., con volantini ad uso della pubblicità commerciale (da inserire nelle cassette postali delle abitazioni ubicate nella stessa zona in cui è sito l'immobile in vendita). L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni circa l'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresso 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 (con relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi ulteriori informazioni.

- 3) La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti nonché il successivo eventuale incanto dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da quest'ultimo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).
- 4) L'offerta dovrà contenere:
 - il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), il recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., pena d'inefficacia dell'offerta;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.
- 5) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- 6) La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato; in caso d'offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c. l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.
- 7) La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'articolo 581 c.p.c. per l'incanto (il professionista dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo).
- 8) L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo entro il massimo di sessanta giorni) non sarà valutato per la comparazione delle offerte.
- 9) Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto, nel termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni dalla data fissata per la deliberazione delle offerte ex art. 572 c.p.c.. Nel termine di almeno cinquanta (50) giorni prima, il professionista delegato provvederà a rinnovare gli adempimenti pubblicitari con riferimento alla data dell'incanto nonché con riferimento al termine ed alle modalità di presentazione delle domande di partecipazione (da stabilirsi a cura del professionista delegato).
- 10) In caso di offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.) la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento.
- 11) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.); se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte

del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo (art. 41, comma 4, dec. lgs. 1 settembre 1993, n. 385) nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1° gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario ex art. 161 comma 6° del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero nei successivi quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1° gennaio 1994) e consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista).

- 12) Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.
- 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 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 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 ITALFONDIARIO S.P.A. entro il termine di venti giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento, a pena di rivalutazione del medesimo nel senso del rigo 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 e contributo professionale e da utilizzarsi per la