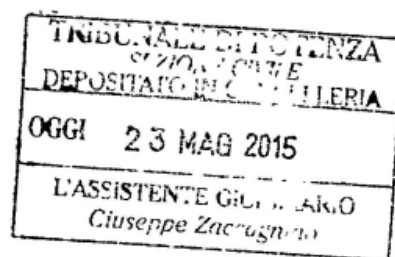




TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE



**Procedimento esecutivo immobiliare 170/2013 R.G.ES.**

**II G.E.**

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 28 aprile 2015; letti gli atti; verificata la regolarità del titolo esecutivo e del pignoramento; dato atto della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.; rilevato che nulla osta alla vendita dei beni pignorati come meglio descritti nell'atto di pignoramento e nella relazione di stima con le modalità di seguito indicate; ritenuta l'opportunità di delegare le operazioni di vendita ad un professionista iscritto nell'elenco di cui all'art 179 ter disp. Att c.p.c., al fine di consentire uno svolgimento più celere delle operazioni della procedura;  
Letto l'art 591 bis c.p.c.

**così provvede:**

**DELEGA**

**l'avv. Francesco Sarno al compimento di tutte le 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**

**DISPONE**

**Che il nominato professionista, previa acquisizione -personalmente o a mezzo di persona incaricata per iscritto- dalla cancelleria di copia degli atti occorrenti, si attenga, nel compimento delle delegate operazioni di vendita, alle seguenti disposizioni:**

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

1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti già controllata in atti) se il bene appartiene al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o se comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione, sospendendo nelle more le operazioni di vendita;

2) la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante manifesti murari, da affiggersi per tre giorni consecutivi nel Comune di ubicazione degli immobili, in numero massimo di dieci copie; mediante pubblicazione sul quotidiano "la Nuova Basilicata" ovvero sul quotidiano "la Gazzetta del Mezzogiorno" ovvero su "Il Quotidiano"; mediante pubblicazione sul sito Internet [www. Aste giudiziarie.it](http://www.Aste.giudiziarie.it) (sito facente capo alla Aste giudiziarie Inlinea s.p.a vie delle Grazie 5 Livorno), mediante pubblicazione sul sito Internet [www.tribunale.potenza.it](http://www.tribunale.potenza.it), 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 i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi

allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato;

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 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., 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 della certificazione ipotecaria/notarile 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 trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

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 non oltre il termine di 30 giorni dalla vendita senza incanto, effettuando -sul quotidiano e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)- un'unica pubblicità preventiva che direttamente includa l'indicazione sia della vendita senza incanto che della eventuale successiva vendita con incanto; a riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'incanto, mentre la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima -ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato- di n. 50 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 100 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

9 bis) nel caso di vendita con incanto non andata a buon fine, la nuova eventuale vendita con incanto dovrà intervenire entro 90 giorni dalla precedente, rispettando, per quanto di pertinenza, i termini e le modalità pubblicitarie indicati al punto 9);

9 ter) il delegato potrà direttamente procedere, se del caso, a tre ribassi nei modi di legge del prezzo d'asta, anche non consecutivi, investendo preventivamente il GE per l'autorizzazione all'eventuale quarto ribasso

9 quater) le aste, senza incanto e con incanto (o ex art. 584 cpc), non dovranno essere fissate durante il periodo di sospensione feriale dei termini;

10) in caso di offerte dopo l'incanto (ex 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 e non oltre il termine di sessanta giorni, senza alcuna sospensione feriale, 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 ricorrono le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato 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.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come oltre schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

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 dal delegato entro gg. 15- su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso un 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;

14) il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione; 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 *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; più precisamente, l'invito e la conseguente precisazione creditoria dovranno avvenire, salva ogni successiva valutazione, secondo il seguente schema sinottico:

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)

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 decontomorosità, si da verificarne anche l'imputazione.

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.

16) Avvenuto il versamento del saldo prezzo (che verrà attestato da apposito certificato di pagamento) il professionista- previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale- predisponga la bozza del decreto di trasferimento.

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 il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (ovvero 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), e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale e comunque in corso di validità, riportando altresì 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 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; 16bis) il delegato procederà naturalmente anche alla formazione e sottoscrizione del progetto di distribuzione, seguendo tendenzialmente, per il calcolo ex art. 2855 c.c., lo schema sinottico indicato al punto 15); il delegato, prima di elaborare il progetto di distribuzione, sottoponga prontamente al GE –per la preventiva liquidazione- la nota delle spese e competenze di esso delegato a carico della procedura e la nota delle spese e competenze in privilegio del precedente;

**rilevato, quanto alla custodia:**

che il debitore è custode *ex lege* del bene pignorato e non è stato ancora sostituito;

che con il presente provvedimento la vendita è stata delegata al professionista *ex art. 591 bis* cod. proc.

civ.;

ritenuto che la sostituzione del debitore nella custodia non sia priva di utilità ai sensi dell'art 559 c.p.c.;

#### DISPONE

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode l'avv. Francesco Sarno, al quale raccomanda la sollecita immissione in possesso;

#### INVITA

Il/i debitore/i esecutati a depositare in cancelleria ovvero presso lo studio del professionista nominato custode entro e non oltre il 30 settembre 2015 il conto della gestione a decorrere dalla data di notifica del pignoramento sino all'attualità;

#### DISPONE

l'osservanza, da parte del custode, delle seguenti direttive:

- il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione;

--assumerà quanto prima le funzioni di custode, allo stato lasciando gli eventuali occupanti nella detenzione degli immobili;

--riferirà prontamente a questo g.e. qualora il debitore o terzi ostacolino l'assunzione delle funzioni di custodia o comunque l'accesso nei cespiti pignorati ai fini dell'adozione da parte di questo stesso g.e. degli opportuni provvedimenti e, segnatamente, del provvedimento di cui all'art. 560, co. 3, c.p.c.;

--rimetterà all'attenzione di questo G.E. breve e succinta relazione sulla gestione pregressa svolta dal debitore in veste di custode, relazionando sul contenuto del rendiconto depositato dallo stesso debitore, sullo stato di occupazione degli immobili (se vi è contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento, intimerà immediatamente disdetta in vista della prossima scadenza) e sul canone di locazione eventualmente pagato da parte di eventuali occupanti;

--inviterà, in caso di pagamento di un canone di locazione, il conduttore a versare nelle sue mani i canoni pregressi eventualmente ancora insoluti e quelli futuri con avviso che in mancanza sarà costretto alla ripetizione del pagamento e sfrattato per morosità;

--inviterà, qualora un canone non risulti pattuito, l'eventuale occupante a versare immediatamente un'equa indennità per la detenzione dell'immobile salva più compiuta determinazione;

--provvederà senza ritardo a depositare le somme tutte anzidette, eventualmente percepite, su un libretto di deposito (ovvero su conto corrente) da aprirsi presso una Banca a sua scelta, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;

--segnalerà tempestivamente a questo g.e. l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite, qualora si protragga per almeno due mensilità;

-- presenterà, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., semestralmente i rendiconti della sua gestione (a tal fine evidenzierà analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le entrate e le uscite; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti);

--attenderà in ogni caso alla gestione ed amministrazione dell'immobile previa autorizzazione di questo g.e.); dispone che il custode giudiziario, che si nomina/è già nominato in persona dello stesso delegato, oltre a curare l'amministrazione e la gestione degli immobili pignorati si adoperi altresì 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. Vigilerà, inoltre, affinché nel termine stabilito dall'art 490*

*c.p.c. l'avviso di vendita riprodotto in volantini ad uso della pubblicità commerciale sia inserito nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene e negli stabili vicini;*

**RISERVA**

All'esito della relazione del custode ogni ulteriore opportuno provvedimento e, all'occorrenza, l'adozione del provvedimento di cui all'art 560, 3° co. c.p.c.;

**RISERVA**

al prosieguo la determinazione del compenso spettante al custode;

**DISPONE**

Che il custode depositi in cancelleria dichiarazione di accettazione dell'incarico e di non trovarsi in alcuna non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile.

**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 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) a titolo di anticipazione sul compenso.

**D)** 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.

**E)** Fissa il termine per le operazioni di cui alla presente delega in 24 mesi a partire dalla comunicazione della presente ordinanza.

Potenza, lì 21 maggio 2015

Si comunichi



Il G.E.  
Dott. Daniela di Gennaro