

4. Ordinanza di vendita e nomina custode (vecchie proc.)

Procedimento esecutivo immobiliare n° 1101/07 R.G.E.

Allegato al verbale d'udienza del

Il giudice dell'esecuzione

letti gli articoli 559 e 560 c.p.c.

n o m i n a

custode giudiziario degli immobili pignorati, in sostituzione del debitore,

*dmr c. n. 1/07* **FILOROMA GALLO**, con studio in **MASOLI**, Via  
, telefono , fax  
, e-mail

Il custode provveda all'immissione in possesso di beni pignorati, segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione).

Riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versi senza ritardo le somme percepite direttamente su un libretto di deposito presso

vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione; segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità.

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

#### 4. Ordinanza di vendita e nomina custode (vecchie proc.)

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 consentirne la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita, sull'esistenza di oneri condominiali di cui (ex art. 63 comma 2° disp. att. c.c.) l'aggiudicatario dovrà rispondere nei confronti del condominio, e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Nel termine stabilito dall'articolo 490 c.p.c., provveda a fare inserire l'avviso di vendita, riprodotto in volantini ad uso della pubblicità commerciale, nelle cassette postali dello stabile condominiale in cui è ubicato il bene in vendita e negli stabili vicini. Renda trimestralmente a norma dell'art.593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando 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 poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà il rendiconto finale della gestione.

#### 4. Ordinanza di vendita e nomina custode (vecchie proc.)

pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la documentazione risulti inidonea, segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione;

- 2) la pubblicità prevista dall'articolo 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano *Il Mattino*, oppure *La Repubblica*, oppure *Il Sole 24 Ore - Progetto Aste*, oppure *Il Corriere della Sera*, oppure *Il Corriere del Mezzogiorno* (a scelta del professionista delegato, previo parere scritto da parte dei creditori e del debitore, da inviarsi al professionista delegato entro il termine di trenta giorni da oggi), nonché sul sito Internet dedicato dal quotidiano prescelto alle vendite giudiziarie. 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 e il recapito telefonico del professionista delegato (anche in qualità di custode giudiziario); il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di

#### 4. Ordinanza di vendita e nomina custode (vecchie proc.)

predisponendo avviso di vendita.

- 3) 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 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 nel successivo termine indicato e, contestualmente, 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).
- 4) Il prezzo di vendita sia versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso  
; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

#### 4. Ordinanza di vendita e nomina custode (vecchie proc.)

- dell'amministrazione giudiziaria. Il professionista delegato comunichi, inoltre al Nucleo di Polizia Tributaria di Napoli i programmi mensili di vendita contenenti le indicazioni relative al luogo di celebrazione dell'asta, nonché fornisca, a richiesta, ulteriore documentazione, trasmettendo copia della predetta comunicazione al Presidente della V sezione Civile.
- 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) 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, degl'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.
  - 8) Nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il professionista delegato allegghi il fascicolo contenente i verbali e i relativi allegati.

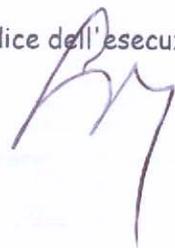
B) Fissa il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura

4. Ordinanza di vendita e nomina custode (vecchie proc.)

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.

MARCI, 7/4/09

Il giudice dell'esecuzione



06.04.2009

Preso visione e ricevuto,  
copie per il delegato

Paolo Li d'ello