

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

Delegato pignorato - custode

Procedimento esecutivo immobiliare n° 1548/06 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,

Dot. con. ELVIO ESPASITO, con studio in *NAPOLI* 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 avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica, di cui sin d'ora si autorizza la richiesta); a tal fine, preavviserà almeno tre 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, tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30.

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.



Letto l'articolo 591 *bis* c.p.c.

d e l e g a

lo stesso professionista al compimento delle attività previste dall'articolo 591 *bis* c.p.c., provvedendo alla pubblicazione dell'avviso di vendita entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

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 e se vi sono formalità pregiudizievoli: qualora il bene

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* (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 vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Ulteriore divulgazione della vendita avverrà, entro lo stesso termine, a cura del custode giudiziario, il quale farà 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.
- 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, ovvero presso altra idonea struttura di cui sarà fatta menzione nel



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.
- 5) Il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria: della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione (sì 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

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

dell'amministrazione giudiziaria.

- 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, 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.
- 8) Nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il professionista delegato allegli il fascicolo contenente i verbali e i relativi allegati.

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 al professionista delegato un fondo spese di € 1.500,00 (da imputarsi per € 500,00 ad anticipo sul compenso 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 delegato (o persona da lui incaricata per iscritto) provvederà ad acquisire, presso la cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

MARMI, 18/3/08

Il giudice dell'esecuzione

