



TRIBUNALE DI NAPOLI
5° SEZIONE CIVILE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

nel procedimento esecutivo immobiliare n. 869, 2004 R. G. E.

sciolta la riserva;

letti gli artt. 559, 569 e 591 bis c.p.c.:

A) NOMINA CUSTODE

de l ben e pignorat o in sostituzione del debitore esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.p.a., in persona dell'amministratore unico Gianfranco Lombardi, con sede legale in Napoli (80121), Via F. Lomonaco, 3, e sede operativa in Giugliano in Campania, Via Sant'Antonio a Patria, zona A.S.I., tel. 081.5029624 - fax 081.5028631, e-mail tribunalenapoli@ivgnapoli.it.

Conferisce al custode i seguenti compiti:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti, versando immediatamente il relativo importo in Cancelleria su conto corrente bancario intestato alla procedura;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi; 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

giudice dott. Raffaele Califano

fa
21.11.07

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 e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

- provvedere, nel termine stabilito dall'art. 490 c.p.c., alla divulgazione della vendita inserendo l'avviso predisposto dal notaio delegato, 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;

- provvedere a dare esecuzione all'eventuale ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento, nei casi di cui all'art. 560 c.p.c. salvo che ne sia esentato dall'aggiudicatario o dall'assegnatario, e previa comunicazione a questi ultimi;

- provvedere ad inviare al G.E. ogni tre mesi una puntuale informativa sulla attività svolta e sulle eventuali somme incassate.

B) DELEGA

il dott. FORTUNATA MARIA BARBARISI notaio alla sede di Napoli, con studio in _____, Via _____, n. _____, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., provvedendo (entro il termine di centocinquanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita.

a) Dispone che il notaio delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:

preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) 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., segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione;

la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano Il Mattino, nonché sul sito Internet dedicato dal quotidiano anzidetto alle vendite giudiziarie. L'estratto da pubblicare sul quotidiano 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. (è 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 notaio che provvede alla vendita; il nome e il recapito telefonico del 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.

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 notaio delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).

L'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (e 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 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatti e di diritto del bene immobile.

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.

La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del notaio 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 notaio (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.

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 notaio dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo).

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.

966 2004

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il notaio delegato provvederà 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 venticinque giorni prima, il notaio delegato (e il custode giudiziario per quanto di sua competenza) provvederà a rinnovare gli adempimenti pubblicitari, con riferimento alla data dell'incanto e al termine e le modalità di presentazione delle domande di partecipazione (da pubblicarsi a cura del notaio delegato).

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.

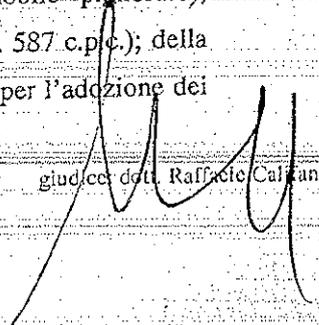
Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato nell'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.); se l'esecuzione forzata si avvale su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della possibilità 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 nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1° gennaio 1994) e, consegnando al notaio 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 notaio).

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il notaio delegato dai relativi adempimenti: il notaio delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

Il prezzo di vendita sia versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso il San Paolo Banco di Napoli, agenzia 39, Napoli; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato all'ordine dello stesso notaio.

Il notaio provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario): 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'art. 587 c.p.c.); della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei

giudice dott. Raffaele Calvano



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.

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il notaio 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.

Nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il notaio delegato allegli 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 e coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni); a tale proposito, il notaio delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto il 16 gennaio 2006, 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.).

C)

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

D)

Dispone che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni da oggi, corrisponda al notaio un fondo spese di € 1000,00 (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 notaio delegato).

F)

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

Napoli, 20/11/2007

Il giudice

Dot. Raffaele Calitano

7) Procedura Esecutiva n. 969/04
Promossa da: Banca FLNE.CO. S.p.A.
Contro: ~~XXXXXXXXXX~~

STABILIRSI

Sono in corso le operazioni di vendita
Da fissare nuovo incanto a data da
stabilirsi

U.g.e. U.A. /

Con osservanza
Notario Fortunata Maria Barbarisi



Handwritten notes:
nella prima parte di legge in materia di vendita pubblica
del presente an... allegato in copia in pubblica
U.A. /



Tribunale di Napoli
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli

R.G. Esec. N. 969/2004

- letta la relazione del delegato, notaio Nastri, e del custode, IVG spa, depositata il 23.9.16, all'esito degli esperimenti di vendita eseguiti;

DISPONE

che il PROFESSIONISTA DELEGATO provveda a nuova vendita SENZA INCANTO, in applicazione delle nuove disposizioni dettate dal decreto legge 83/15, conv. in legge 132/15, e DL 59/16 entrato in vigore il 4.5.16, ed in particolare delle nuove norme di cui agli artt. 569 ss., con le seguenti precisazioni con le quali verrà integrato l'emanando avviso di vendita:

a) il prezzo base sarà quello determinato nell'ultimo avviso di vendita ribassato di un quarto, con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75 % del prezzo base sopra determinato) e con l'espressa indicazione che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base (ma l'offerta è efficace perché non indica un prezzo inferiore di più di un quarto) sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita perché riterrà che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

b) - che, laddove la vendita fissata vada deserta e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene, il delegato - previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura - due nuovi esperimenti di vendita



- nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 c.p.c. (termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta a decorrere dalla data della ultimo esperimento di vendita infruttuoso), secondo le previsioni di cui al terzo comma dell'art. 569 c.p.c. e con il ribasso di un quarto del prezzo dell'ultima vendita ed un ultimo esperimento di vendita (dopo il quarto tentativo andato deserto, inclusi nel novero tutti i tentativi di vendita già espletati sinora) con il ribasso del prezzo fino al limite della metà, come da art. 591 cpc novellato dal DL 59/16;
- c) il termine per il versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni (da intendersi come termine massimo, nel senso che resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- d) circa la PUBBLICITA' degli avvisi restano ferme le modalità già indicate nell'ordinanza di delega, con la precisazione che, quando risulterà operante il portale del Ministero della Giustizia di cui all'art. 490, primo comma, c.p.c. (e 161 – quater disp. att. c.p.c.), l'avviso non dovrà più essere affisso nell'albo del Tribunale, ma inserito nel portale.

Liquida come fondo spese a favore del delegato, da versarsi entro 20 giorni, l'importo di euro 800,00 che si pone a carico del creditore precedente.

Invita il notaio delegato a dare immediata notizia al GE in caso di omesso versamento del fondo spese entro il termine di venti giorni dalla richiesta, onde poter valutare il permanere dell'interesse del creditore al prosieguo delle operazioni di vendita.

Si comunichi al delegato ed al custode.

Napoli, 29.9.16.

Il giudice dell'esecuzione
dott. ssa Cristina Correale

