



TRIBUNALE di CASTROVILLARI
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 10/01 R.G.E.

CRONOL. 12/11/11

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Teresa Reggio,
sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 27.10.2010;
visti gli atti;
ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 590
bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: unità abitativa con corte esclusiva e posto auto facente parte del complesso
residenziale "Il Cormorano", sita in Cassano Jonio, loc. Laghi di Sibari, e censita in catasto al
foglio 69 p.lla 328 sub 14 ed al foglio 69 p.lla 326 sub 170 (corte) e sub 138 (posto auto);
Prezzo base d'asta: € 57.600,00.

L'immobile è meglio identificato nella relazione di stima depositata in data 06.08.2002
firma del perito, ing. Fedele Maradei;

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi
degli artt. 589 e 590 c.p.c., il dott. Carmine Pignataro, con studio in Castrovillari;

FISSA TERMINE

di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per
le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione
effettuata; dispone che, in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, il fascicolo venga
comunque rimesso a questo giudice e che, in caso di vendita, il professionista delegato
trasmetta il fascicolo una volta effettuato il versamento del saldo del prezzo;

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato
nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incumbenti ex art.
498 c.p.c.;

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni
prima;

che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 2 per cento del prezzo
indicato in ordinanza;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista delegato;

che l'esame delle offerte venga compiuto presso lo studio del professionista delegato o in
altro luogo dal medesimo indicato;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed alla presenza degli
offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte,
siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione dell'aggiudicatario sia
versata su libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni
previste in favore di questo ufficio giudiziario presso uno degli istituti indicati; su tale conto
saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al
trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista

delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperienza di vendita;

DISPONE

che il professionista delegato, dopo la vendita, provveda:

- a predisporre la bozza del decreto di trasferimento, al quale dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, se previsto dalla legge, trasmettendolo senza indugio a questo giudice, unitamente al fascicolo.
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del d.l. n. 59 del 21.03.1978, conv. in legge n. 191 del 18.05.1978 ed alle Pubbliche Amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;
 - ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. il professionista delegato provvederà ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- alla formazione del progetto di distribuzione, che dovrà trasmettere a questo giudice unitamente al fascicolo; a tal fine, il professionista delegato fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute e procederà alla redazione del progetto di distribuzione osservando le norme sulle cause di prelazione;
 - nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, il professionista delegato, acquisita la nota di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice, il quale provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato, **quanto alla vendita senza incanto:**

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 60 giorni dalla aggiudicazione.
- che l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «Proc. esecutiva N.», seguito dal numero della procedura e dal nome del professionista delegato, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto ed un ulteriore assegno circolare non trasferibile intestato a «Proc. esecutiva N.», seguito dal numero della procedura e dal nome del professionista delegato, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di fondo spese. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
- che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.
- che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- nell'ipotesi di mutuo fondiario nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, la nota di precisazione del credito, nella quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente, eventualmente per il tramite del professionista delegato, all'Istituto mutuante, entro il termine di giorni quindici dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto medesimo per capitale, accessori e spese (credito in privilegio).
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso

dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita nonché le spese di trascrizione, registrazione e volturazione del decreto di trasferimento della proprietà del bene aggiudicato e le competenze spettanti al professionista che sarà delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. per il compimento delle formalità conseguenti all'emissione del predetto decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- **Quanto alla vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c.**

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. Inserimento sui siti Internet www.tribunaledicastrovillari.it e www.asteannunci.it di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ed, in caso di vendita con incanto, almeno 45 giorni prima della data dell'incanto. L'avviso sarà, inoltre, pubblicato sul quindicinale la "Rivista delle Aste Giudiziarie e diffuso a mezzo servizio di Postal Target;
3. Pubblicazione, per estratto, su "Il Quotidiano della Calabria" edizione regionale e su "Gazzetta del Sud" edizione provinciale, da effettuarsi almeno 45 giorni anteriore alla vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte di Appello se previste.

Il detto estratto conterrà unicamente i seguenti dati: ubicazione del bene, tipologia e consistenza del medesimo, prezzo base, numero della procedura, data e ora della udienza per l'esame delle offerte *ex artt.* 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto, nome e recapito telefonico del custode, omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Il professionista delegato dovrà curare direttamente l'affissione all'albo del Tribunale e l'avviso ai creditori iscritti, mentre dovrà contattare la Ediservice srl - Via San Donà 28/a int. 1. 30174 Mestre - Venezia Tel. 041/5351922 Fax. 041/5351923 e-mail info.veneziana@edicomsrl.it per l'inserimento dell'avviso sui siti Internet precedentemente indicati e per la pubblicazione su "Il Quotidiano" e su "Gazzetta del Sud". Le modalità che il professionista dovrà osservare per gli adempimenti pubblicitari sono meglio indicate nella circolare a tal fine predisposta, che potrà essere ritirata in Cancelleria.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al professionista delegato, anche a mezzo fax o posta elettronica.

Castrovillari, 25.11.2011

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Teresa Reggio

DEPOSITATO IN

CAVILLARI il 28/11/11

Uscita
Maria Giovanna Mariani



TRIBUNALE di CASTROVILLARI
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Teresa Reggio, rilevato che, al momento della pronuncia della ordinanza di vendita ovvero del provvedimento con cui si delega la vendita a un professionista, è prevista, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che il giudice, per la particolare natura degli stessi, ritenga che non abbia utilità, la sostituzione del custode; ritenuto che, nella specie, non emergono motivi per ritenere che detta sostituzione non abbia utilità e che, anzi, deve ritenersi che essa consentirà una migliore amministrazione del medesimo compendio e un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto nei sensi dell'art. 560 c.p.c.;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, il dott. Carmine Pignataro, con studio in Castrovillari;

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 godimento dei beni, laddove esistenti, ed incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nella 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;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico.

AUTORIZZA

il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- 1) Entro 10 giorni dalla nomina il custode, ritirata in cancelleria copia della relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

■ Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori - e non con il solo precedente - proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

■ Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura di servizi - acqua, luce gas).

■ Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

■ Ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza dell'ordine di immediata liberazione.

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà, comunque, il rilascio del bene.

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

In ogni caso il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione, utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e sottoponendola al Giudice.

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notificherà quindi anche l'avviso di soggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sui siti Internet www.tribunaledicastrovillari.ti e www.asteanunci.it controllando l'esattezza dei dati e segnalando immediatamente eventuali anomalie alla

Ediservice srl - Via San Donà 28/b int. 1. 30174 Mestre - Venezia Tel. 041/5351922 Fax. 041/5351923 e-mail info.veneziana@edicomsrl.it, con richiesta di tempestivo intervento;

In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione su "Il Quotidiano" e su "Gazzetta del Sud", il custode, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà un cartello «VENDESI» presso il portone di ingresso dell'immobile.

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate né, a maggior ragione, fornirà i loro nomi;

In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una

copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita o di delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

Il custode, inoltre, fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso - e dunque anche in assenza di altri offerenti - una offerta in rialzo, a differenza della udienza di vendita senza incanto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvederà a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice emetterà contestualmente al provvedimento di aggiudicazione.

Si comunichi.

Castrovillari, 25.11.2011

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Teresa Reggio

DEBITA IN CASTROVILLARI

oggi li 28/11/2011

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO

M. ...