

N. 26/10 R.G.E.

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO  
SEZIONE ESECUZIONI  
Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il g.e. dott. ANTONELLA LARICCIA  
visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati  
intervenuti all'udienza odierna fissata per l'autorizzazione alla vendita

dispone  
la vendita del bene immobile pignorato da BANCO DI NAPOLI  
nei confronti di [REDACTED]

rilevato che è stato nominato custode  
ritenuta la necessità di provvedere alla sostituzione del custode;

vista la relazione dell'esperto ing./arch./geom. \_\_\_\_\_

delega  
al compimento delle operazioni di vendita DOTT. VITO ANTONIO SANGIULIO  
con studio in \_\_\_\_\_

e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 800,00 a carico del  
creditore BANCO DI NAPOLI assistito dall'avv. TEDESCHI  
autorizza il delegato a richiedere al medesimo creditore ulteriore fondo spese  
di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto.

Invita il predetto creditore ad avvisare il delegato dell'incarico conferitogli,  
mediante invio a mezzo fax di copia del presente provvedimento e a provvedere al  
pagamento del fondo spese entro trenta giorni dalla comunicazione.

Nomina custode del compendio pignorato il delegato che provvederà, anche tramite  
un suo incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante,  
ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita  
dell'immobile.

Se l'immobile risulta locato a terzi, il custode provvederà a riscuotere i  
canoni.

Qualora il custode sia lo stesso esecutato, il delegato provvederà comunque,  
anche tramite un suo incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore  
o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla  
visita dell'immobile, richiedendo al g.e. le opportune istruzioni.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti  
nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del  
Tribunale.

Il delegato provvederà quindi a:

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal  
ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per  
ciascuno dei beni pignorati e 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; mentre, in caso di vendita, il professionista  
delegato trasmetterà il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione,  
unitamente al progetto di distribuzione;

B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

C) stabilisce che la presentazione delle offerte di acquisto unitamente al deposito della cauzione e del fondo spese, avvenga presso lo studio del professionista delegato ovvero, in caso di costituzione di un ufficio unico dei professionisti delegato presso la sede dell'ufficio;  
stabilisce, viceversa, che l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'espletamento degli eventuali incanti si svolga nell'aula delle Pubbliche Udienze di questo Tribunale n.50, nelle giornate dal lunedì al venerdì, in un orario compreso tra le 13,00 e le 19,00 (cfr. decreto del Presidente del Tribunale; le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c., indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su libretto intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. \_\_\_\_\_ quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; tale termine, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

*Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.569 c.p.c. il professionista delegato dovrà altresì comunicare l'avviso di vendita ai creditori iscritti non comparsi, almeno trenta giorni prima della vendita;*

espletare l'incarico secondo le modalità di seguito specificate:

1) preliminarmente, il professionista provvederà ad estrarre copia degli atti e documenti necessari all'espletamento dell'incarico e contenuti nel fascicolo dell'esecuzione - che rimarrà depositato presso la cancelleria del Tribunale - onde nuovamente controllare la titolarità dei beni pignorati; qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi ovvero appartengano ai debitori eseguiti per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello pignorato, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti ai quali non sia stato notificato l'avviso ex art.498 c.p.c., provvederà ad immediatamente informare il g.e. soprassedendo all'ulteriore espletamento dell'incarico sino a nuova direttiva;

E) provvedere a redigere l'avviso di vendita, assumendo quali prezzi base degli immobili pignorati i valori riportati nella relazione dell'esperto stimatore e rispettando la suddivisione in lotti da questo stabilita, siccome eventualmente modificati alla luce delle osservazioni articolate dalle parti; in ogni caso, il professionista delegato potrà richiedere all'esperto che ha redatto la relazione di stima eventuali chiarimenti e puntualizzazioni;

l'avviso di vendita deve comunque contenere tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore determinato dal g.e., sito Internet, nome e recapito del custode)<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Nell'avviso di vendita sarà specificato, quanto alla vendita senza incanto:

effettuare la pubblicità; al riguardo si stabilisce che tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura della Edicom Finance srl Via San Donà 28/b int. 1 Venezia Mestre, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui quotidiani Il Mattino e sul sito Internet www.asteanunci.it, con pubblicazione sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie, nonché mediante invio a mezzo posta ai residenti nelle adiacenza dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

- a) sul sito Internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c.;

nello stesso avviso di vendita fisserà la data per l'incanto da tenersi nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non abbia luogo la vendita senza incanto;

F) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
  - qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e., la stessa sarà senz'altro accolta;
  - qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore precedente;
  - qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente;
- G) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 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 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). 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 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 debitore, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- che l'offerta presentata è irrevocabile e che l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

ove abilitato il delegato provvederà a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

H) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

I) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

L) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.5 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;

M) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

N) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto I), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori.

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art. 571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, il delegato provvederà:

P) a fissare la data della vendita dell'immobile pignorato, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti e, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax, ai creditori iscritti non intervenuti; il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto B);

L'avviso stabilirà:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal g.e. richiamando, quanto al luogo di presentazione delle offerte di acquisto, le indicazioni fornite con riferimento all'offerta di acquisto per partecipare alla vendita senza incanto;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo indicativo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
- 5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 6) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su libretto intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. \_\_\_\_\_ quella parte del prezzo che

corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; tale termine, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

7) le indicazioni di cui all'art.173 quater disp.att. c.p.c.;

Q) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

R) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

S) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, secondo le modalità già stabilite;

T) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

U) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da I) a O).

U) in caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In mancanza di istanze di assegnazione, il g.e. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a G); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da P) a S); in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per quattro volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il g.e..

Si invita il delegato, in caso di deposito da parte di tutti i creditori della istanza di rinuncia ex art. 629 c.p.c. prima della vendita, a non procedere alla gara per aggiudicazione.

Dispone che il creditore a carico del quale e' stato posto il fondo spese provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui all'art.498 c.p.c. non comparsi entro 30 giorni dalla data odierna.

Rappresenta al delegato le seguenti indicazioni da seguire nella predisposizione del progetto di distribuzione:

A)Spese in privilegio

-custodia

-stima

-imposte

-cancellazione dopo la vendita delle ipoteche già iscritte

-pubblicità

-manutenzione e conservazione del bene

-pignoramento

b)Credito ipotecario

-Capitale ( nei limiti del credito effettivamente esistente ove la iscrizione sia stata maggiore del credito)

Per i crediti derivanti da mutui con restituzione rateale vanno considerati due profili:

- 1) che le rate di mutuo si compongono di quota capitale e di quota interesse corrispettivo, pertanto è necessario chiedere alla Banca un piano di ammortamento ed il prospetto semestre per semestre in caso di tasso variabile onde evitare che vengano computati interessi sulla quota di interesse insita nella rate non corrisposte dal debitore;

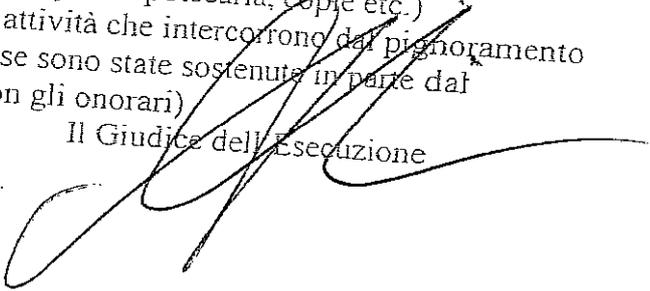
2) farsi indicare dalla Banca la data del giorno in cui la stessa si è avvalsa della clausola risolutiva ovvero della decadenza del beneficio del termine

-Interessi sul capitale maturati al momento dell'iscrizione di natura corrispettiva ( non quindi al privilegio, ma al chirografo, gli interessi moratori quali nelle ipotesi in cui la Banca agisce in virtù di risoluzione del contratto di mutuo o in cui il creditore è munito di titolo giudiziale limitatamente agli interessi successivi alla data del provvedimento giudiziale stesso)  
al tasso convenzionale ( maturati nell'anno in corso<sup>2</sup> al momento del pignoramento e nel biennio anteriore)

al tasso legale ( maturati successivamente all'anno in corso e sino al decreto di trasferimento)

-Spese di costituzione di ipoteca volontaria, di iscrizione ( imposta ipotecaria, copie etc.)  
legali del processo esecutivo ( diritti e onorari per attività che intercorrono dal pignoramento alla vendita, non per attività ante pign.to) ( nel caso le spese sono state sostenute in parte dal creditore intervenuto gli vanno liquidate solo le spese e non gli onorari)

Il Giudice dell'Esecuzione



debiti da mutuo dovrà considerarsi la prima scadenza annuale contrattuale successiva al pignoramento