

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi,
sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 1°.10.2024;
letti gli atti della procedura esecutiva iscritta al n. **83/ 2023**
R.G.E.

consultata la documentazione ipocatastale e la relazione a firma
dell'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c. ing. Alessandro
Sebastianelli;

**tenuto conto in particolare della relazione integrativa
depositata in data 30.9.2024 (contenente la valutazione
richiesta dal G.E. con provvedimento del 23.8.2024);**

sentite le parti;

considerato che la società Elledue Gi Capri s.r.l. ha ribadito e
precisato la propria volontà di acquisto della quota di 1/8 per il
diritto di piena proprietà sul bene immobile oggetto di
pignoramento sito in Sorrento (NA) nel Fabbricato posto in angolo
tra la Piazza Tasso e la via S. Antonino (catastalmente Piazza
Torquato Tasso, 30) e precisamente locale terraneo adibito a
negozio, con accesso autonomo dalla Piazza Tasso, 30, composto
da 4 (quattro) ambienti contigui e comunicanti e della consistenza
catastale di metri quadrati 49 (quarantanove), confinante con
piazza Tasso, con androne e cortile del fabbricato e con beni
appartenenti alla Goldentour s.n.c. o aventi causa, salvo altri e
migliori confini, riportato nell'Agenzia del Territorio del Comune
di Sorrento al foglio 11, p.lla 238 sub 11, alla Piazza Torquato
Tasso n. 30, piano T, Cat. C1, cl. 10, superficie catastale mq. 71,
consistenza mq. 49, R.C. 3.277,18, il tutto come meglio



identificato nella perizia di stima redatta dall'ing. Alessandro Sebastianelli, al prezzo di base dallo stesso stimato;

considerato che la detta circostanza unitamente al consenso manifestato dalla creditrice precedente giustifica l'adozione della presente ordinanza di vendita avuto riguardo alla sola quota del detto cespite (senza passare per il giudizio di divisione endoesecutiva);

considerato che il prezzo base di vendita deve essere fissato in quello offerto dalla detta società e corrispondente al valore di stima del detto bene, senza possibilità di aggiudicazione alla offerta minima (solo in tal modo potendosi realizzare la condizione di cui all'art. 600 c.p.c. cpv per cui la vendita della quota indivisa deve consentire di realizzare un prezzo pari o superiore al valore della stessa – che giustifica la scelta della opzione “vendita di quota” in luogo della diversa “ introduzione del giudizio di divisione endoesecutiva”); ritenuto di potere condividere le conclusioni della relazione, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato;

rilevato che è stato già nominato un custode diverso dal debitore, ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati *ex artt.* 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. ;

ritenuto, altresì, che lo svolgimento della vendita con modalità telematiche, reso obbligatorio dalla previsione del IV co. dell'art.



569 c.p.c., sia contrario all'interesse del creditore procedente nonché ostativo alla celere conclusione della procedura (è altamente probabile che l'asta si concluda con l'aggiudicazione alla società istante per l'assegnazione Elledue Gi Capri s.r.l.); ritenuto che la delega delle operazioni di vendita possa essere conferita al medesimo professionista già nominato custode;

così provvede:

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. l'avv. Giovanni Calvanese;

DISPONE

la vendita del compendio oggetto di pignoramento, meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati (in particolare la relazione integrativa del 30.9.2024 che determina il nuovo prezzo base del cespite avuto riguardo all'intervenuto decesso dell'usufruttuario), che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, al prezzo base ivi determinato e di cui alla offerta della Elledue Gi Capri s.r.l. come ribadita a verbale di udienza;

DISPONE

che il nominato professionista, previa acquisizione - personalmente o a mezzo di persona incaricata per iscritto- dalla cancelleria di copia degli atti occorrenti, **si attenga, nel compimento delle delegate operazioni di vendita, alle seguenti disposizioni.**

1. Verifiche preliminari.

Assunto l'incarico, verifichi la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; controlli (mediante



l'esame della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva depositata dal precedente, se del caso, integrando l'indagine presso la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale- qualora non sia stato già acquisito dall'esperto stimatore-) se i beni pignorati appartengono al debitore e se vi sono formalità pregiudizievoli; acquisisca (qualora non in atti) il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. Ove i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi (in virtù di atti opponibili ai creditori), o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, o risultino creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso ex art.498 c.p.c., o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art.567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione.

2. Avviso di vendita.

Il delegato provvederà a redigere l'avviso per la vendita senza incanto, applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 quater di esse.

Le vendite senza incanto non devono essere fissate nel periodo compreso tra il primo agosto e il primo settembre.

Al fine della predisposizione dell'avviso di vendita (senza incanto) il delegato:

- a) indichi** natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali;
- b) determini il prezzo base dei cespiti staggiti** avvalendosi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della relazione peritale dell'esperto, delle osservazioni dei creditori e del debitore esecutato già in



atti e provveda all'eventuale formazione dei lotti, sulla scorta delle emergenze evincibili dall'elaborato dell'esperto e nel rispetto degli eventuali vincoli pertinenziali o di asservimento tra più cespiti; qualora emerga la necessità di chiarimenti o approfondimenti segnali la circostanza prontamente al giudice, all'esperto e alle parti;

- c)** fissi un termine tra 90 e 120 giorni decorrente dall'affissione dell'avviso di vendita all'albo giudiziario per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati entro il quale possono essere presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed indichi il luogo, la data (corrispondente al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte) e l'ora per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.. Determini le modalità di presentazione dell'offerta e della cauzione e l'ammontare della stessa come di seguito indicato;
- d)** stabilisca ed indichi che la presentazione delle offerte di acquisto, l'esame delle stesse e la gara tra gli offerenti avranno luogo presso il Tribunale, edificio settore civile, piano Primo, ovvero presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale ovvero nel diverso luogo da questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, previamente indicato ed autorizzato dal g.e.;
- e)** indichi che l'offerta dovrà contenere:
- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico.



Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatte salve le ipotesi di cui agli artt. 583 e 588 *bis* c.p.c..

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di una soggettività giuridica bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 co. 3 c.p.c.;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, a titolo di cauzione, un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

La cauzione come sopra determinata dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E. ovvero di libretto di deposito postale o bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice; l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

f) L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa completamente in bianco



all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere o del professionista o di un suo incaricato il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora della presentazione dell'offerta.

Nessun'altra indicazione deve essere annotata;

g) avvisi che saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate;

h) fissi, al giorno successivo alla scadenza del termine sub c), la comparizione degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., secondo le previsioni delle lettere i) ed l) che seguono;

i) avvisi che qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita che dovrà essere motivata espressamente in presenza di circostanze specifiche e concrete e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorchè siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che



ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: €

250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a €

52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (ex art. 573 co. 3 c.p.c.).

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al



valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Del pari si procederà all'assegnazione allorquando all'esito della gara, il miglior prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta.

l)- avvisi che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571

c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

L'avviso di vendita dovrà comunque contenere:

m) l'indicazione della situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi (nell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 173 quater disp.att. c.p.c. dovrà essere indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del .T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della L. n. 47 del 28.2.1985 e succ. modif.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato .T.U., ovvero di cui all'art. 40 co. 2, della citata legge n. 47 del 28.2.1985, ne va fatta menzione nell'avviso di vendita con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. n. 47 del 28.2.1985);



- n) il sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- o) la precisazione 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 dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa vendita, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- p) la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.) secondo le prescrizioni indicate nella lettera i);
- q) comunichi l'avviso di vendita ai creditori ed ai debitori, nonché al terzo espropriato ex art. 602 c.p.c, **almeno trenta giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;
- r) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti



per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente.

3. Adempimenti Pubblicitari.

6. Pubblicità. Contenuto della pubblicità.

Dispone che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate: 1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png; 2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; 3. pubblicazione - tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, **almeno quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; 4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema



Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice: ad esempio:

5. *l'eventuale effettuazione* del servizio “prima visita - virtual tour 360°” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.

Modalità operative della richiesta di pubblicità

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;

- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare la richiesta di svolgimento dei servizi ai gestori dei siti di pubblicità indicati al punto 2 (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net S.p.A.), almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, rispettivamente tramite l'apposita piattaforma di “Richiesta online servizi” disponibile nell'area



riservata del sito www.astegiudiziarie.it e l'analogha funzionalità di invio telematico disponibile in area riservata del sito www.astalegale.net, opportunamente compilate con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione.

In particolare, i servizi di pubblicità previsti ai punti 3, 4 (eventualmente: 5) dovranno essere richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:
- caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare.
- che il professionista delegato sia altresì tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.
- che il professionista delegato acquisisca entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita.

Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di



pubblicità ex art. 490 c.2 e c.3 svolti in precedenza. Si precisa, altresì, che, in caso di omesso pagamento da parte del creditore procedente delle fatture per i servizi di pubblicità, le società comunichino tempestivamente la circostanza (allegando la richiesta di pagamento inviata al creditore) al custode giudiziario/professionista delegato affinché ne venga notiziato il Giudice dell'esecuzione, che provvederà alla fissazione della comparizione delle parti per la declaratoria di improcedibilità.

4. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni –senza alcuna sospensione feriale- 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.).

Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

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 del testo unico 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 documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia



ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art.161, comma sesto, del citato D. Lgs. 385/1993).

L'eventuale residuo e gli importi dovuti per le spese relative alla registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione, voltura e cancellazione delle formalità saranno versati dall'aggiudicatario al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dall'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art.2855 c.c., come oltre meglio schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

5. Assegnazione e ulteriori esperimenti di vendita

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione presentata per sé ovvero per persona da nominare (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;



- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
 - d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;
- il professionista delegato provvederà conseguentemente:
- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
 - b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché:
l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
 - c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
 - d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del



decreto ex art. 586 c.p.c. In virtù del principio di “continuità della delega” il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all’effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art.586, comma primo, c.p.c..

In particolare, in caso di mancata assegnazione, il delegato ha facoltà di fissare, ai sensi dell’art. 591 c.p.c. - senza necessità di autorizzazione del G.E.- nuovo esperimento di vendita,

ribassando il VALORE D’ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO ogni volta di un quarto fino a un massimo di TRE RIBASSI (a partire dal quarto tentativo RIBASSANDO IL VALORE D’ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO FINO ALLA META’) rispetto al precedente e con le modalità anzidette fissando un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a novanta giorni dalla pubblicazione all’albo pretorio per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall’art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo innanzi a sé l’udienza prevista per gli incumbenti di cui agli artt. 571 e 572 c.p.c..

In definitiva, nel caso di infruttuoso esito dell’esperimento di vendita, il professionista delegato può, senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad effettuare tre ribassi nei modi di legge del presso d’asta, richiedendo invece previa autorizzazione al G.E. soltanto per l’eventuale quarto ribasso.

6. Termine per il compimento delle operazioni delegate.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo di **8 mesi** dalla comunicazione relativa al conferimento dell’incarico per procedere alle operazioni di vendita e, in prosieguo, quello di 90 giorni per ciascuno dei successivi esperimenti di vendita.

La delega ha una durata complessiva di 24 mesi.



In caso di mancata vendita il professionista delegato provveda a rimettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il mancato rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza (salvo per quelli dichiarati perentori dalla legge) non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la eventuale sostituzione del delegato.

7. Informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'avviso di vendita.

Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

8. Comunicazioni del professionista.

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso):

- della pubblicazione dell'avviso di vendita;
- dell'aggiudicazione divenuta definitiva;
- dell'eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario (ai fini dell'emissione dei provvedimenti di cui all'art.574, comma terzo);
- della mancanza di domande di assegnazione (artt.590-591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria;
- dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita ex art. 161 bis disp. att. c.p.c..



In ogni caso, il professionista delegato sottoponga all'attenzione del G.E. relazione riassuntiva sulle attività svolte nell'espletamento dell'incarico, periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi.

9. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Avvenuto il versamento del saldo prezzo (che verrà attestato da apposito certificato di pagamento) il professionista- previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale- predisponga la bozza del decreto di trasferimento. Nel trasmettere –in formato cartaceo ed elettronico- al G.E. la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 c.p.c. “ripete” la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, (in via anticipata a mezzo e-mail all'indirizzo@giustizia.it con la indicazione nell'oggetto: “R.G.- bozza decreto trasferimento”, il professionista delegato allegghi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (ovvero avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano ed Internet, offerte con copie- assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, libretto bancario), e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale e comunque in corso di validità, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, inserisca nel testo del decreto: i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di



vendita, in caso di variazioni successive, l'attestazione di prestazione energetica (ove presente), le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); l'analitica indicazione delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, 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.).

Altri adempimenti successivi alla vendita

Il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori indicazioni relative agli adempimenti successivi alla vendita:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
- comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o a mani proprie, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare



se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

- il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro trenta giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per i conseguenziali adempimenti di seguito precisati;
- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria;
- nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale



nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento– per la cancellazione dei gravami;

- il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso. Il delegato provvederà, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

☐ il professionista delegato provvederà alla formazione del progetto di distribuzione o di assegnazione se in presenza di un unico creditore;

- il professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali.

FISSA

il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, **a cura del creditore procedente**, ai creditori iscritti non intervenuti (da eseguirsi presso la sede legale o in mancanza presso il domicilio eletto nella nota di iscrizione ipotecaria).

DISPONE

che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo), entro il termine di venti



giorni dalla richiesta, **corrisponda al professionista un fondo spese di euro 1.500,00** (da imputarsi per euro 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), **nonché ulteriori Euro 100,00 per ogni lotto a vendersi e per ogni tentativo di vendita a farsi per la pubblicazione sul PVP dell'avviso di vendita**, salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite.

In caso di mancato versamento dell'acconto nel termine indicato, il professionista è comunque autorizzato a delegare ex art. 1268 c.c. il creditore precedente per il pagamento delle spese ed a richiedere al soggetto incaricato della pubblicità commerciale di emettere la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti del creditore.

Che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia di atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata.

DELEGA

Per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo professionista delegato **e dispone che lo stesso si attenga nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti prescrizioni:**

Entro trenta giorni dal versamento del prezzo, il professionista delegato:

inviti, per iscritto, i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi), allegando, nell'ipotesi in cui il titolo azionato sia costituito da contratto di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione



delle rate insolute (distinguendovi quote/capitale da quote/interessi), i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855, secondo comma, c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario, nonché la nota di iscrizione ipotecaria (ove non sia già in atti) e quella concernente eventuali annotazioni di trasmissione del vincolo ex art. 2843 c.c., salvo quanto previsto dall'art.58, comma terzo, D.Lgs. 385/1993 nel testo vigente e dall'art.4, comma primo, legge 30 aprile 1999 n.130;

inviti altresì 1) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. La istanza dovrà essere sottoscritta personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato; 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi); inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

nell'invitare i creditori alla precisazione dei rispettivi crediti adoperi il modello allegato alla presente ordinanza; inviti, nel contempo, i creditori che intendano veder liquidate le spese giudiziali sostenute a presentare la relativa nota delle spese e



delle competenze direttamente al delegato, il quale provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione gli importi richiesti dai procuratori delle parti (salva la verifica del giudice della congruità di tali spese) e ad allegare le notule al progetto, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione, prima del deposito del progetto di distribuzione, eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste, per le risoluzioni del caso; qualora ravvisi il mancato deposito dei titoli in originale, ne dia comunicazione al difensore costituito del creditore, diffidandolo al deposito al più tardi all'udienza di discussione a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato (fermo restando che il progetto di distribuzione verrà redatto come se tali titoli fossero stati correttamente depositati, con l'annotazione dei creditori che non hanno provveduto al corretto deposito dei titoli); sottoponga al G.E. per la preventiva liquidazione nota delle spese e competenze per l'attività svolta quale professionista delegato per le operazioni di vendita nonché –eventualmente– per l'attività di custodia, onde inserire gli importi come liquidati nel progetto di distribuzione con collocazione privilegiata; sottoponga inoltre al G.E. la nota delle spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione; predisponga entro il termine di trenta giorni il progetto di distribuzione, con decorrenza dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per le dichiarazioni di credito (il mancato rispetto di questo termine non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la sostituzione del delegato); in caso di inottemperanza da parte dei creditori all'invito del delegato, questi provveda comunque alla predisposizione del progetto sulla base degli atti già contenuti nel fascicolo (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante



nell'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi che fossero stati richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo); in particolare, ove il creditore non trasmetta il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e non sia possibile determinare in altro modo l'importo della quota capitale e della quota per interessi, il delegato ponga il credito per intero (cioè anche per la quota capitale) in chirografo;

allegghi al progetto una fotocopia del libretto con l'aggiornamento degli interessi a data quanto più possibile prossima e tenga conto della somma effettivamente disponibile ai fini del riparto, prevedendo la distribuzione anche di quanto maturato (e di quanto maturerà fino al riparto) a titolo di interessi sul ricavato dalla vendita, indicando nominativamente a quali creditori tali importi vadano eventualmente distribuiti (secondo le normali regole di graduazione e sino a concorrenza del credito azionato) con la specificazione della percentuale rispetto al totale disponibile, ovvero se vadano restituiti al debitore; qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.L.B. abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Si comunichi.

Torre Annunziata, 7.10.2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Emanuela Musi



