

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE**

n. 838/2012 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione Dr. Mario Ciccarelli,

a scioglimento della riserva assunta nel corso della odierna udienza;

letti gli atti della procedura esecutiva recante l'iscrizione al ruolo indicata in epigrafe;

richiamato il verbale della indicata udienza e le richieste ivi formulate;

ritenuto, in via del tutto preliminare, correttamente notificato il provvedimento del 6.02.2019 di fissazione della udienza ex art. 569 c.p.c. nei riguardi dei debitori non costituiti, atteso il perfezionamento a mente dell'art. 140 c.p.c. della notificazione destinata a Omissis , Omissis e Omissis oltre che a Omissis nonché il perfezionamento ai sensi dell'art. 139 c.p.c. della notifica in favore di Omissis (a mani della sorella Omissis );

ritenute, inoltre, condivisibili ed esaustive le risposte fornite dal CTU alle osservazioni formulate avverso la bozza della relazione peritale dal tecnico della parte ;

letta l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente e la relazione depositata dall'esperto;

ritenuto opportuno delegare le operazioni di vendita ad uno dei professionisti contemplati dall'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto altresì che in ragione della natura e delle caratteristiche del compendio immobiliare pignorato appaia opportuno procedere alla formazione dei lotti secondo quanto indicato dal custode nella relazione del 2.09.2019 e di seguito ulteriormente specificato:

- Lotto n. 1 + box n. 14 (mq 18) dell'elenco dei box da 1 a 20.
- Lotto n. 2 + box n. 15 (mq 18) dell'elenco dei box da 1 a 20.
- Lotto n. 3 + box n. 20 (mq 20) dell'elenco dei box da 1 a 20.
- Lotto n. 4 + box n. 11 (mq 24) dell'elenco dei box da 1 a 20.



- Lotto n. 5 + box n. 9 (mq 21) dell'elenco dei box da 1 a 20.
- Lotto n. 6 + box n. 8 (mq 39) dell'elenco dei box da 1 a 20.
- Box nn. 1, 2, 3, 4 e 5 dell'elenco dei box da 1 a 20
- Box nn. 6, 7, 10, 12 e 13 dell'elenco dei box da 1 a 20.
- Box nn. 16, 17, 18 e 19 dell'elenco dei box da 1 a 20.

ritenuto 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 che nella fattispecie in esame, in considerazione della natura del bene pignorato e di quanto evidenziato dall'esperto in perizia, disporre la vendita con modalità telematiche (versamento cauzione, presentazione offerte, svolgimento gara e pagamento prezzo aggiudicazione) appare contrario al sollecito svolgimento della procedura e, quindi, contrario e pregiudizievole per gli interessi dei creditori;

ritenuto che nella fattispecie in esame - in considerazione delle difficoltà evidenziate dagli Istituti bancari di procedere, allo stato, alla apertura di conti correnti che garantiscano la effettiva operatività della vendita telematica nel rispetto delle esigenze di celerità della procedura e di segretezza delle relative operazioni - disporre la vendita con modalità telematiche (versamento cauzione, presentazione offerte, svolgimento gara e pagamento prezzo aggiudicazione) appare contrario al sollecito svolgimento della procedura e, quindi, contrario e pregiudizievole per gli interessi dei creditori;

letti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

#### **DISPONE**

**la vendita senza incanto dell'immobile pignorato, come identificato nella relazione di stima dell'esperto;**

#### **DELEGA**

**l'Avv.to Giuseppe Cipriani Marinelli, già nominato custode, per le operazioni di vendita relative al compendio pignorato, provvedendo al compimento di tutte le attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.;**

#### **DISPONE**

**che il professionista delegato, entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza provveda alla redazione dell'avviso di vendita secondo le**



prescrizioni seguenti ed alla sua conseguente notifica alle parti (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art. 602 e ss. c.p.c.*;

#### DETERMINA

un fondo spese per la pubblicità della vendita nella misura di euro 1.500,00, il tutto da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente, entro 30 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento;

#### AVVISA

che in caso di omesso versamento dell'acconto e del fondo spese nel termine di cui sopra, il professionista delegato provvederà ad informarne questo giudice per la conseguente ed eventuale declaratoria di improcedibilità;

#### AVVISA

in particolare che, a norma dell'art. 631-bis c.p.c., se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con l'ordinanza l'estinzione del processo esecutivo;

#### DISPONE

che il professionista delegato provveda alla determinazione del termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa che dovrà essere fissato (giusta l'art. 569, comma 3, c.p.c.) non prima di 90 giorni e non oltre 120 giorni dalla data di inserimento dell'avviso di vendita nel portale del Ministero della Giustizia; nonché ad indicare obbligatoriamente, quale data di apertura delle buste, il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte (art. 569, comma 3, c.p.c.);

#### DISPONE

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 - fissi una nuova 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 e, in caso che anche questo tentativo di vendita si riveli infruttuoso, un terzo tentativo con prezzo ulteriormente ribassato di un quarto;



## DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato depositi sintetica relazione sui possibili motivi dell'esito negativo delle (tre) vendite, evidenziando l'eventuale proficuità di un ulteriore tentativo di vendita a prezzo ribassato - eventualmente con liberazione dell'immobile (ove non già disposta) - ovvero le ragioni della inappetibilità del compendio staggito.

DISPONE che il professionista delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:

### CONTROLLI DOCUMENTALI

1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti già controllata e, se del caso, integrando l'indagine c/o la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del titolo ante/ventennale) se il bene appartiene all'esecutato (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o se comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione;

### AVVISO DI VENDITA

2) rediga e notifichi, entro il suddetto termine di giorni 90, l'avviso di VENDITA SENZA INCANTO ex art. 571 c.p.c.

Il delegato indichi il **prezzo base che qui si determina** - avuto riguardo al valore di mercato dell'immobile anche sulla base degli elementi forniti dalle parti - **come da stima dell'esperto in atti**, con la precisazione che **l'offerta minima presentabile dal partecipante 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 (fino al detto limite di  $\frac{1}{4}$ ) rispetto a quello base sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

L'avviso conterrà anche la descrizione delle modalità di offerta-cauzione di cui al successivo paragrafo "offerte e aggiudicazione".

Il versamento del saldo-prezzo deve avvenire non oltre il termine di gg. 120 dall'aggiudicazione mediante assegno circolare (o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591bis c.p.c.) a beneficio di "dott..... quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare n.....".



**In ipotesi che proceda o sia intervenuto creditore fondiario l'aggiudicatario provvederà al versamento diretto in suo favore ex art. 41 TUB nel medesimo termine di giorni 120.**

Salvi gli adattamenti del caso, il bene (o l'insieme dei beni come predisposti nei lotti formati dall'esperto) dovrà essere descritto nell'avviso - e così poi nel ripetitivo decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.- secondo il seguente schema di riferimento:

*"LOTTO 1 (o unico) - piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in.....alla via.....n..., p...int...(o in località.....), composto da..... (o esteso mq. ....).*

*Confinante con.....*

*Riportato in Catasto fabbricati (o in Catasto terreni) in ditta....., SCA....., al foglio..., p.lla.....sub.....(già scheda.....o ex-p.lla....),via....., p...int.....(o località), cons. (o mq.....), cat.....cl..., r.c.....*

*Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (o non corrisponde per la parte....).*

*Vi è concessione edilizia o permesso di costruire (o in sanatoria) n....del.....(o altro), cui corrisponde lo stato dei luoghi ( o non corrisponde per la parte.....), oppure non vi è concessione o permesso di costruire ed il bene è in tutto o in parte sanabile in virtù di istanza in sanatoria...../o non sanabile.*

*(con l'indicazione di ogni altro eventuale elemento utile)*

*(indicare inoltre il titolo di acquisto, unico o plurimo, dell'esecutato)*

*PREZZO-BASE=euro.....".*

### **MODALITA' DI VISITA DEI BENI PIGNORATI**

Il professionista delegato/custode specificherà nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che, inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire entro quindici giorni.

Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

### **PUBBLICITA'**

3) Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il



pubblico -

la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; l'indicazione del sito internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario - deve essere inserito a cura del delegato e con anticipo del precedente sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Si ribadisce l'avviso che, a norma dell'art. 631-bis c.p.c., se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con l'ordinanza l'estinzione del processo esecutivo.

L'avviso di vendita deve essere inoltre inserito, con le modalità oltre indicate, sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it).

La pubblicità sarà anche opportunamente effettuata una sola volta in giorno festivo, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "Il Mattino" o "La Repubblica".

L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici saranno inseriti sull'individuato sito Internet almeno 45 giorni prima della



scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'eventuale incanto, anche la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi.

Gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su Internet - siano eseguiti dalla "Aste Giudiziarie InLinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendo pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati fotografici completi) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto; detta richiesta del professionista delegato alla "Aste Giudiziarie InLinea spa" dovrà avvenire con una delle seguenti modalità: 1)e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; 2)invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; 3)fax al n. 0586/201431; 4)invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno.

Il professionista delegato trasmetterà alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, verificherà anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad "Aste Giudiziarie InLinea spa", il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dandone notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale;

#### OFFERTE e AGGIUDICAZIONE

4) la presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché il successivo eventuale incanto, dovranno avvenire **presso lo studio del professionista delegato** (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, comunque situato nel circondario del tribunale), con obbligo dello stesso professionista delegato di indicare nell'avviso di vendita l'orario di ricevimento delle offerte, che dovrà essere assicurato in almeno tre giorni lavorativi per settimana e in orario di ufficio sino alla scadenza del termine;

5) l'offerta, che deve poi pervenire al delegato nel termine compreso tra 90 e 120 giorni dalla comunicazione dell'avviso di vendita, deve essere depositata in busta chiusa sulla quale il/la ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione - né il numero o il 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; essa **dovrà contenere:**

- il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed 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 di oltre un quarto 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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

6) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

7) la cauzione, non inferiore a tale 1/10, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare all'ordine del "dott..... quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare n....."; in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

8) l'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso, deve essere pari ad almeno il 2% per il bene il cui valore non superi euro 1.000.000 e pari ad almeno il 4% per il bene il cui valore sia invece superiore a detto valore;

9) se l'offerta, ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;



- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

- se invece non vi sono domande di assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto;

- se, ai sensi del quarto comma dell'art. 591 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c.;

10) se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene 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; inoltre, la gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 5), dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, o eventualmente con modalità telematiche laddove fissate dal Ministero della Giustizia); se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se il prezzo, ex art. 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede ad incanto ex art. 576 c.p.c..

11) **Le aste non dovranno essere fissate tra il 20 luglio ed il 15 settembre;**

12) in caso di offerte dopo l'eventuale incanto (ex 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;

13) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine



indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.); se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato 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 120 giorni dalla data anzidetta**, consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

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

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

14) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;

15) il prezzo di vendita corrisposto a mezzo assegno circolare sia versato dal delegato - entro gg. 15 - su libretto bancario vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione o venga direttamente e tempestivamente accreditato dall'aggiudicatario su c/c sempre vincolato al G.E. presso il Banco di Napoli agenzia 39 presso Palazzo di Giustizia; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato; l'aggiudicatario documenterà immediatamente al delegato il versamento del saldo-prezzo eventualmente eseguito con accredito in c/c.

16) Il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione; 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 provvedimenti sanzionatori ex art. 584 ultimo comma c.p.c.); della mancanza di offerte e di domande di assegnazione (artt.590 e 591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria.

#### ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

17) Qualora all'epoca dell'aggiudicazione o assegnazione del bene pignorato lo stesso risulti ancora occupato dal debitore ovvero da un terzo privo di titolo opponibile alla



procedura, il custode provvederà alla sua liberazione con le modalità indicate nell'allegato ordine di liberazione, a norma dell'art. 560 c.p.c.

## DECRETO DI TRASFERIMENTO E RIPARTO

18) nel predisporre e trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 c.p.c., "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita), il professionista delegato alleggi anche: CD o PENNA USB contenente la bozza di tale decreto in formato word (ovvero ne invii copia in formato word presso l'indirizzo mail istituzionale del giudice, da richiedere in cancelleria), il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano e su Internet, offerte con copie-asegni, verbale d'asta, attestato di esso delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, e libretto bancario), 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 a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni); a tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento, 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.); il delegato sottoponga al GE la nota di spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

19) avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il professionista delegato inviti per iscritto i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato, degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute - distinguendovi quote/capitale da quote/interessi- i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario; più precisamente, l'invito e la conseguente precisazione creditoria dovranno avvenire, salva ogni successiva valutazione, secondo il seguente schema sinottico:

*"Il professionista delegato*

*letti gli atti dell'esecuzione immobiliare n.....c/.....*

*INVITA*

*i creditori a precisare -per capitale, interessi e spese- le proprie spettanze, entro e non oltre gg 30.*



A tal fine, ove si tratti di mutui ipotecari, siffatta precisazione dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni e modalità:

A) Capitale originario mutuato=euro.....;

B) Rate inadempite a decorrere dal.....; (indicare la data della prima rata inadempita)

#### GRADO IPOTECARIO

C) Capitale puro erogato e non pagato=euro.....; (indicare, nell'ambito delle rate di cui al punto B), la somma di tutte le relative quote di capitale puro non pagate)

D) Interessi d'ammortamento triennali=euro.....; (indicare, ex 2° co. 2855 c.c., la somma degli interessi corrispettivi già calcolati nel piano di ammortamento, nelle due annate anteriori e in quella in corso al giorno del pignoramento)

E) Interessi legali fino alla vendita=euro.....; (indicare, ex 3° co. 2855 c.c., la somma degli interessi legali maturati, senza anatocismi, sul capitale puro riportato sub C) a decorrere dall'anno successivo al predetto triennio fino alla data di emissione del decreto di trasferimento).

N.B.: se nei mutui a tasso fisso non è allegata la tabella di ammortamento o se si tratti di mutui a tasso variabile (la cui tabella ammortizza il solo capitale), il creditore alleghi estratto conto scalare che consenta tra l'altro di riscontrare la voce indicata sub D).

Inoltre, nello stesso estratto conto dovranno altresì indicarsi eventuali pagamenti parziali in deconto-morosità, sì da verificarne anche l'imputazione.

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.

20) Il delegato procederà naturalmente anche alla formazione e sottoscrizione del progetto di distribuzione, seguendo tendenzialmente, per il calcolo ex art. 2855 c.c., lo schema sinottico indicato al punto 19); il delegato, prima di elaborare il progetto di distribuzione, sottoponga prontamente al GE - per la preventiva liquidazione - la nota delle spese e competenze di esso delegato a carico della procedura e la nota delle spese e competenze in privilegio del precedente; sia la nota-spese del delegato che la nota-spese dei procuratori costituiti devono essere munite di chiara e progressiva allegazione dei giustificativi degli esborsi sostenuti nonché, quanto ai compensi, della diretta indicazione, a margine di ciascuna voce, sia della norma o paragrafo di riferimento applicabili sia del relativo range ove non sia stabilito compenso a taglia fissa (ad es., con gli adattamenti del caso, onorari graduati.....euro....., minimo....massimo...., art....., valore del procedimento.....), con conteggio sviluppato, laddove pertinente, anche di spese forfettarie e/o CP e IVA.

**FISSA**



**il termine di trenta giorni per la notificazione dell'odierno verbale d'udienza e dell'allegata ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono intervenuti.**

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, il quale ultimo provvederà alla verifica del tempestivo adempimento di quanto sopra disposto a carico del creditore procedente.

Napoli, 27/11/2019.

Il giudice dell'esecuzione

*Dr. Mario Ciccarelli*



## ALLEGATO N. 1

### ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE

(da eseguire dal custode qualora, ex art. 560 c.p.c., all'epoca dell'aggiudicazione o assegnazione, l'immobile pignorato sia ancora occupato dal debitore ovvero da un terzo non avente titolo opponibile alla procedura)

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il giudice dell'esecuzione Dr. Mario Ciccarelli,

nella procedura esecutiva n. 838/2012 ha emesso il seguente

#### ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO

rilevato che a norma dell'art. 560 c.p.c. il giudice dell'esecuzione quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile pignorato dispone la liberazione dello stesso;

P.Q.M.

letto l'art. 560 c.p.c.;

ORDINA

al debitore/alla debitrice, nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, l'immobile sopra descritto, di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario;

DISPONE

che il custode provveda a notificare la presente ordinanza al debitore esecutato e/o al terzo occupante entro 15 giorni dalla comunicazione della stessa, avvisandolo dell'obbligo di rilasciare l'immobile entro il termine massimo di 60 giorni e di comunicare, entro 10 giorni dalla sua ricezione, ad esso custode la disponibilità a rilasciare l'immobile spontaneamente nel termine prescritto, con l'espreso avvertimento che, in mancanza di adesione nel termine prescritto, si procederà coattivamente;

DISPONE

che il custode dia attuazione all'ordine di liberazione così emesso secondo le seguenti modalità:



a) trascorsi 10 giorni dalla ricezione della notificazione dell'ordine di liberazione da parte dell'occupante senza che questi abbia comunicato la propria adesione al rilascio spontaneo nel termine prescritto (sessanta giorni), il custode giudiziario effettuerà l'accesso al bene - previa comunicazione con raccomandata con avviso di ritorno almeno 5 giorni prima dell'accesso - al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire la liberazione entro il termine sopra indicato: in particolare, il custode verificherà in sede di accesso l'esigenza di avvalersi di eventuali ausiliari che possano coadiuvarlo nell'attività di liberazione (ad esempio: fabbro; medico legale; servizi sociali; accalappiacani; medico veterinario) e la eventuale necessità di avvalersi della forza pubblica, per il ricorso alla quale è sin da ora autorizzato;

b) dopo l'accesso preliminare, il custode giudiziario darà avviso all'occupante, personalmente o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ricevuta almeno 10 giorni prima, della data e dell'ora di accesso (non prima delle ore 7:00 e non oltre le ore 21:00, e non nei giorni festivi) con gli eventuali ausiliari al fine di procedere alla liberazione nel termine prescritto;

c) in sede di accesso per il rilascio il custode solo in caso di ragioni del tutto straordinarie ha la facoltà di concedere un rinvio di massimo 20 giorni delle operazioni di rilascio, relazionando con urgenza al giudice dell'esecuzione sulle ragioni del rinvio concesso;

d) circa la presenza di beni mobili nell'immobile: qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati al custode o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode provvederà a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo e provvederà altresì ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale può riscontrarsi, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); il custode darà atto dell'intimazione (contenente, altresì, l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione) nel verbale da lui redatto nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode al debitore esecutato od al terzo occupante; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, il custode procederà - al minor costo possibile per la procedura - allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestano ad avviso del custode un significativo valore economico, il custode provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le



esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (con previsione, in caso di mancata vendita, di smaltimento o distruzione);

letti gli artt. 560 e 68 c.p.c., e l'art. 14 Legge Ordinamento Giudiziario,

#### AUTORIZZA

il custode giudiziario ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica e di qualsivoglia ausiliario necessario per le operazioni di rilascio dell'immobile, quali fabbro; medico legale; servizi sociali; accalappiacani; medico veterinario, ecc, e per l'effetto (in considerazioni delle ipotesi più frequentemente verificabili) dispone che il medico legale verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, la necessità di ricovero delle persone occupanti l'immobile presso strutture sanitarie; i servizi sociali siano presenti, su eventuale richiesta del custode giudiziario, al momento delle operazioni di liberazione per l'adozione dei provvedimenti di propria; il medico veterinario verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, lo stato degli animali presenti nell'immobile e chiarisca le modalità con le quali procedere alla liberazione in caso di mancato spontaneo trasferimento.

Il giudice dell'esecuzione

*Dr. Mario Ciccarelli*





## TRIBUNALE di NAPOLI

### Sezione V CIVILE

R.G.E. n. 838/2012

Il Giudice dell'esecuzione, nella persona del Dr. Mario Ciccarelli;

a scioglimento della riserva assunta alla udienza del 14 ottobre 2020, fissata per i novelli incumbenti di cui all'art. 569 c.p.c. in considerazione della integrazione della relazione di stima e della necessitata risoluzione delle criticità emerse a seguito della delega della vendita al professionista giusta ordinanza del 27 novembre 2019;

letti gli atti della procedura esecutiva recante l'iscrizione al ruolo indicata in epigrafe;

Omissis preso atto delle contestazioni formulate dall'esecutato Omissis alla relazione peritale di stima depositata il 19 maggio 2020 dall'esperto nominato, con particolare riferimento all'addotto difetto di congruità della stima operata in considerazione dei parametri di ragguglio utilizzati, alla violazione dei termini indicati nel provvedimento di conferimento dell'incarico;

ritenute esaustive e condivisibili le risposte fornite dall'esperto alle osservazioni di parte;

ritenuto che l'avvenuto differimento della udienza ex art. 569 c.p.c. per effetto della emergenza epidemiologica in corso consenta di ritenere assorbita la doglianza afferente alla violazione dei termini indicati nel provvedimento di conferimento dell'incarico;

vista, inoltre, l'istanza ex art. 54 ter della Legge n. 27/2020 formulata dai debitori Omissis e Omissis in relazione agli immobili pignorati siti in Napoli alla V Traversa di Via Villa Bisignano n. 6 Sc. A, Pi. 3 int. 7 e int. 4, rispettivamente adibiti ad abitazione principale;

ritenuto che la documentazione in atti consenta, effettivamente, di ritenere sussistenti le condizioni del disposto invocato dagli esecutati;

evidenziato, però, che la sospensione *ex lege* prevista dall'art. 54 ter non determini necessariamente la fissazione di una nuova udienza ex art. 569 c.p.c. a data



successiva a quella di cessazione della causa di sospensione, ma imponga di non dare materiale impulso alla procedura;

ritenuto sulla scorta di quanto precede che, sussistendone i presupposti, ben possa conferirsi nuovamente incarico al professionista delegato di disporre la vendita, le cui operazioni -ovviamente- non potranno avere impulso sino alla scadenza del termine di sospensione;

rilevato che nella specie, alla luce della sussistenza della causa di sospensione limitatamente a taluni beni pignorati, questioni di opportunità legate alla prossima scadenza del termine di sospensione in disamina inducono ad invitare il professionista delegato a soprassedere sino al 31 ottobre 2020 dal compiere qualsivoglia operazione legata alla vendita per l'intero compendio immobiliare, sì da favorire l'unitario compimento delle operazioni;

evidenziato, proprio in ragione delle determinazioni che precedono, che laddove il termine di efficacia della sospensione *ex lege* dovesse essere prorogato, il professionista delegato darà corso alle attività con esclusivo riferimento agli immobili non attinti dalla causa di sospensione, provvedendo tempestivamente sugli altri beni non appena venuta meno la causa di sospensione stessa;

dato atto che la disciplina della attività di vendita risulta già dettata a mezzo dell'ordinanza del 27 novembre 2019, la quale in questa sede trova integrale conferma;

P.Q.M.

- dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54 ter Legge n. 27/2020 in relazione agli immobili pignorati siti in Napoli alla V Traversa di Via Villa Bisignano n. 6 Sc. A, Pi. 3 int. 7 e int. 4, rispettivamente adibiti ad abitazione principale di Omissis e di Omissis ;
- dispone la ripresa delle operazioni di vendita ad iniziativa del professionista delegato come da ordinanza del 27 novembre 2019, fermo quanto indicato nelle parte motiva in ordine agli effetti di cui all'art. 54 ter L. cit.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni.

Napoli, 16/10/2020

Il Giudice dell'esecuzione  
(Dr. Mario Ciccarelli)

