



TRIBUNALE DI NOLA  
II SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI

RGE 291\2016

**IL G.E.**

sciolta la riserva di cui al verbale del 16.10.2018;

Vista la relazione depositata in data 4.05.2018 dall'esperto arch. Antonio Tammaro;

Rilevato che la fissazione dell'udienza di autorizzazione della vendita è stata regolarmente comunicata alle parti del processo e che, a tale udienza, non sono state proposte opposizioni agli atti esecutivi;

Vista l'istanza di vendita e ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati ai sensi degli artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

Considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi per ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

Ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni *ex art. 591 bis c.p.c.*;

**Ritenuto che, nella fattispecie in esame, in considerazione delle difficoltà evidenziate, allo stato, dagli istituti bancari di procedere alla apertura di conti correnti che garantiscano la effettiva operatività della vendita telematica nel rispetto delle esigenze di celerità della procedura (non potendo al momento le banche garantire la movimentazione del conto da parte del delegato in *home banking* necessaria invece per operazioni come ad esempio la restituzione delle cauzioni) e di segretezza delle relative operazioni (non potendo al momento le banche garantire l'accesso del delegato al conto corrente soltanto al momento della vendita vanificando così la segretezza delle offerte), disporre la vendita con modalità telematiche appare contrario al sollecito svolgimento della procedura e, quindi, contrario a e pregiudizievole per gli interessi dei creditori;**

**DISPONE**

La vendita del compendio oggetto di pignoramento, quanto al/ai seguente/i lotto/i:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Acerra alla via Ugo Foscolo n. 20 identificato in C.F. al foglio 52, p.lla 853, sub 10, cat A\3, cl 2, cons. 5,5 vani, r.c. € 312,46 ( già foglio 52, p.lla 141, sub 10 variazione in atti del 2.02.2018, già foglio 1, p.lla 113, sub 13 );

**VALORE D'ASTA:** € 75.723,68;

**OFFERTA MINIMA:** € 56.792,76;

bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.



## **FISSA**

Termine di **120 (centoventi) giorni** da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e termine di **90 (novanta) giorni** per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

## **DELEGA**

**il professionista avv. Giorgio Parisi** già nominato custode della presente procedura, al compimento delle operazioni di vendita e a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c., attenendosi alle seguenti disposizioni:

### **1. Verifiche preliminari.**

Assunto l'incarico, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se i beni pignorati (meglio descritti nella relazione di stima) appartengono al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: nel caso in cui i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi, o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento (in virtù di atti opponibili ai creditori), 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 la circostanza al giudice dell'esecuzione. In particolare, il professionista provvederà:

a) in caso di ipoteche iscritte anteriormente al pignoramento, a verificare se siano in atti le notifiche *ex art. 498 c.p.c.*; in caso negativo, solleciti il creditore procedente ad effettuare le eventuali notifiche ai creditori iscritti non avvertiti dell'espropriazione;

b) in caso di bene in comunione legale dei coniugi, ed il creditore procedente abbia proceduto esecutivamente contro uno solo dei coniugi, a verificare che il bene sia stato pignorato per l'intera quota in comunione legale; che l'atto di pignoramento sia stato notificato anche al coniuge non esecutato; che la trascrizione del pignoramento si stata effettuata relativamente all'intera quota in comunione legale e a carico di entrambi i coniugi; inoltre ad accertarsi che gli accertamenti ipotecari e catastali concernano le posizioni di entrambi i coniugi e che vi siano gli avvisi ai creditori iscritti del coniuge non esecutato;

c) a controllare in ogni caso il regime patrimoniale dell'esecutato, se coniugato, mediante l'esame di certificato di matrimonio con annotazioni a margine, anche in caso sia la certificazione notarile *ex art. 567 c.p.c.* ad affermare che il bene è stato acquistato in regime di comunione o di separazione;

d) a verificare se vi siano altri pignoramenti, anche successivi, non riuniti a quello per cui vi è delega, e lo stadio degli stessi (se pendenti o estinti), in modo da sollecitare al GE gli opportuni provvedimenti di riunione;

e) a controllare l'identificazione catastale del bene, così da relazionare al GE sulla necessità di rettificare il pignoramento, nonché a verificare eventuali mutamenti catastali apportati dall'esperto nominato per la stima, onde sincerarsi in ogni caso della precisa individuazione del bene e della appartenenza dello stesso all'esecutato;



## 2. Avviso di vendita.

È fissato termine di 120 (centoventi) giorni da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e termine di 90 (novanta) giorni per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata.

Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita, con indicazione separata del VALORE D'ASTA e dell'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del valore d'asta), nonché l'offerta minima di rilancio per l'acquisto in caso di gara.

Al fine della predisposizione della corretta descrizione del lotto/i nello stesso, tenuto conto del valore dei cespiti staggiti e della eventuale formazione dei lotti come stabiliti nella presente ordinanza, si avvalga, se necessario, dell'ausilio dell'esperto ex art. 68 c.p.c., della relazione peritale di quest'ultimo, delle osservazioni dei creditori e del debitore esecutato già in atti.

Indichi con adeguato risalto nell'avviso di vendita la 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.

L'avviso dovrà, inoltre, precisare 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;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Provveda entro il termine di **90 (novanta) giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza alla comunicazione alle parti (esecutato/i e creditore/i) dell'avviso di vendita dei beni pignorati ed alla notifica dello stesso ai creditori iscritti non intervenuti, nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 ss. c.p.c.).

Dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno **30 (trenta) giorni** prima.



### **3. Offerte di acquisto: contenuto, luogo e modalità di presentazione. Esame.**

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 questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).

L'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, 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 d'asta stabilito nell'ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a **centoventi giorni** dall'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 un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato.

L'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (l'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere pari ad almeno il 2% per il bene il cui valore non superi € 1.000.000, e pari ad almeno il 4% per il bene di valore superiore ad € 1.000.000);



b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### **4. Assegnazione.**

Il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

##### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (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.

### **5. Pubblicità.**

Esegua la pubblicità:

a) mediante inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:

- un avviso contenente 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 e purati 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;

- indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito *internet* **www.astegiudiziarie.it** almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito *web* del Tribunale **www.tribunalenola.it**;

c) mediante pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti *Internet* Casa.it e Idealista.it – almeno **40 (quaranta) 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* **www.astegiudiziarie.it**, **www.reteaste.tv** e **www.tribunalenola.it** ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) mediante inserzione, nel termine di almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, **nell'edizione domenicale** e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano **Il Mattino** o **La Repubblica** (abbinata a quest'ultima testata giornalistica si provveda alla inserzione anche nella sezione dedicata alle aste giudiziarie sul sito **www.immobiliare.it**).

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni:

-sull'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto);

-l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano);

-la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani);

-le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi);



-lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti);

- il valore d'asta, l'offerta minima per l'aggiudicazione, il termine e il luogo di presentazione delle offerte, la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte;

- il numero della procedura; **il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita**; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario (se diverso dal delegato); il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); **il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.**

**Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.**

Richieda altresì alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso **in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti, almeno **venti giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, nelle cassette postali degli immobili ubicati nella zona di ubicazione del cespite in vendita e nei luoghi limitrofi; vigili poi sull'esatto compimento di tale forma di pubblicità.

Gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su **internet e con missive commerciali** - vanno materialmente eseguiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a seguito di richiesta da parte del professionista delegato, il quale avrà cura di far pervenire alla società, in forma diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione da pubblicare (ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati) **almeno 70 (settanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**

La richiesta del delegato deve avvenire secondo una delle seguenti modalità alternative:

- a) e-mail all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- b) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- c) fax al numero 0586/201431;

Il professionista delegato trasmetta alla società la documentazione preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente, e ciò al fine di prevenire i problemi conseguenti ad eventuali cessioni del credito azionato esecutivamente intervenute nel frattempo; abbia cura di verificare che la pubblicità degli atti sui quotidiani, sugli appositi siti Internet e sui volantini sia effettuata in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati



personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

#### **6. Versamento del saldo prezzo.**

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di 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'art. 571 c.p.c.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà depositato presso l'Ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione, nelle modalità di cui sopra, ed alle spese per il trasferimento, come indicato di seguito, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993;

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un altro assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

#### **7. Ulteriori esperimenti di vendita.**

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 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**.

Per eventuali e ulteriori ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.



Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi il professionista delegato inoltra relazione congiunta con il custode contenente le SEGUENTI INFORMAZIONI (secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato).

In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita senza incanto e quella della vendita con incanto che abbia eventualmente avuto luogo;

- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;

3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti medio tempore intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;

- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti dal custode e la causale degli stessi;

4. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;

- la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

5. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al G.E. ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);

- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);

- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;

- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;

- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

#### **8. Termine per il compimento delle operazioni delegate.**

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo di **390 (trecentonovanta) giorni** dall'accettazione dell'incarico per procedere alle



operazioni di vendita secondo le modalità *ex art.* 569, comma 3, c.p.c. e, in prosieguo, quello di giorni novanta per ciascuno degli eventuali esperimenti successivi.

Il mancato rispetto di questi termini e degli altri fissati nella presente ordinanza (non dichiarati perentori dalla legge) potrà essere valutato ai fini della revoca della delega ai sensi dell'art. 591 *bis*, ultimo comma, c.p.c.

#### **9. Spese a carico dell'aggiudicatario.**

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

#### **10. Deposito delle somme.**

Il professionista delegato curi il deposito del prezzo di vendita versato immediatamente – e comunque non oltre quindici giorni – su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione acceso presso l'istituto Banca Popolare di Ancona Agenzia di Nola o presso altro istituto che offra migliori condizioni contrattuali, tenuto conto anche delle specifiche esigenze di gestione della procedura, fornendo opportuna giustificazione al giudice; il deposito delle spese di vendita avverrà invece su libretto bancario vincolato all'ordine dello stesso professionista.

#### **11. Comunicazioni del professionista.**

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria:

- 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 3, ed all'art. 587 c.p.c.; **il termine per il versamento del saldo non è prorogabile**; il delegato **provvederà a predisporre bozza del decreto di dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario**, con indicazione della somma versata a titolo di cauzione che deve essere trattenuta a titolo di multa;

- dell'eventuale successiva aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello originariamente offerto dall'aggiudicatario decaduto, **predisponendo bozza del decreto di condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza ex art. 177 disp.att. c.p.c.**, da inserire successivamente nel progetto di distribuzione a favore dei creditori a cui è stato riconosciuto;

- degli 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.;

- 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.

#### **12. Predisposizione del decreto di trasferimento.**



Entro **30 (trenta) giorni** dal versamento del saldo prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il professionista delegato 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.

Allegnerà, inoltre, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, 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, previo aggiornamento delle visure, inserisca nel testo del decreto – con analitica indicazione delle singole formalità – l'ordine di cancellazione 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.).

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

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'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. competente 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. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato provvederà anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami, se non esonerato.

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 terminerà tutte le operazioni a lui demandate, ivi compresi i mandati di pagamento in esecuzione del progetto di distribuzione approvato, rimetterà relazione conclusiva con allegazione delle copie dei bonifici di pagamento ai creditori ammessi al riparto.

### **13. Formazione del progetto di distribuzione**

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il professionista delegato:

inviti, per iscritto, i creditori a trasmettere, nel termine di **30 (trenta) giorni**, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del



capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del rateo 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, comma 2, 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 3, d.lgs. 385/1993 nel testo vigente e dall'art. 4, comma 1, l. 30 aprile 1999, n. 130;

nell'invitare i creditori alla precisazione delle rispettive pretese 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;

**si rappresenta che possono essere collocate in c.d. prededuzione – *rectius* in privilegio ex art. 2770 c.c. – le sole spese legali sostenute dal creditore procedente ovvero coopignorante ovvero, in caso di surroga dal creditore che le abbia effettivamente sostenute nell'interesse della procedura; mentre le altre andranno collocate nello stesso grado del credito a cui afferiscono (esemplificativamente: in privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c. ovvero in chirografo);**

**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 **30 (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;

depositi in cancelleria il progetto di distribuzione oltre che in formato cartaceo, anche su supporto informatico contenente il foglio di lavoro Excel, al fine di consentire al G.E. eventuali correzioni o integrazioni del progetto di distribuzione stesso.

Il professionista delegato è espressamente autorizzato all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione alla predisposizione e sottoscrizione dei relativi mandati di pagamento.

#### **FISSA**

**Il termine di 30 (trenta) giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti.**

#### **DISPONE**

**che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni dalla richiesta, corrisponda al professionista un fondo spese di euro 2.500,00** (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, commi 1, 2 e 3, c.p.c. (Portale vendite pubbliche; *internet*; quotidiano; pubblicità commerciale) – cui provvederà direttamente il professionista delegato –, 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 procedente per il pagamento delle spese.

**In quest'ultimo caso il soggetto incaricato della pubblicità commerciale emetterà la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti del creditore procedente in base ai dati indicati nel modulo per la pubblicità fornito dal soggetto preposto alla pubblicità stessa.**

#### **NOMINA DEL CUSTODE**

Il G.E., letti gli artt. 559, comma 4, e 560, comma 5, c.p.c.;



rilevato che nel circondario di questo tribunale non vi sono istituti autorizzati alla vendita all'incanto ai sensi dell'art. 534, comma 1, c.p.c.;

conferma la nomina a custode dello stesso professionista delegato e dispone che lo stesso, in aggiunta agli ordinari compiti previsti dalla legge, accompagni gli interessati all'acquisto, singolarmente e riservatamente, presso gli immobili pignorati, così da consentirne la preliminare visione, fornendo anche gli eventuali chiarimenti tecnici. All'uopo il custode potrà avvalersi per l'accesso dell'assistenza della forza pubblica localmente competente in caso di rifiuto o opposizione da parte dell'esecutato o dell'occupante.

Ove si tratti di riscuotere rendite a qualsiasi titolo, in assenza di libretto già aperto, si aprirà libretto intestato alla procedura o conto corrente presso la Banca Popolare di Ancona, ag. Di Nola o altro istituto come meglio sopra individuabile (punto 10 della delega).

Si comunichi.

Nola 16.10.2018

IL G.E.

Dr.ssa Roberta Guardasole

## **ALLEGATO**

### **MODELLO DI RICHIESTA NOTA PRECISAZIONE DEI CREDITI**

#### **Il professionista delegato**

Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.Es. \_\_\_\_\_;

#### INVITA

I creditori ad inviare, entro e non oltre trenta giorni dalla ricezione della presente, nota riepilogativa del credito all'attualità spettante, partitamente distinto in capitale, interessi, spese e competenze (le spese legali dovranno essere formulate secondo il DM 140/2012).

A tal fine, ove il titolo azionato sia costituito da mutuo ipotecario, tale 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*);

IN GRADO IPOTECARIO:



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

D) Interessi di ammortamento triennali: euro \_\_\_\_\_  
(indicare, ai sensi del secondo comma dell'art. 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, ai sensi del terzo comma dell'art. 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).

In ipotesi di mutuo a tasso fisso cui non sia allegata la tabella di ammortamento oppure in di mutuo a tasso variabile con tabella che ammortizza il solo capitale, il creditore alleggi estratto conto scalare che consenta di riscontrare l'importo ascrivibile alla voce indicata sub D); inoltre, nello stesso estratto conto, dovranno essere altresì indicati eventuali pagamenti parziali in deconto della morosità, al fine di verificarne la corretta imputazione.

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.

