



TRIBUNALE DI NAPOLI

Quinta Sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al

n. 1328/2013 R.G. Esec.

CREDITORE

FOBAR S.R.L.

Avv. GIUSEPPE BOGNANNI

DEBITORE

XXXXXXXXXXXXXX

CREDITORI INTERVENUTI

UNICREDIT S.P.A

Avv. NAPPI MICHELE

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA
ALLEGATA AL VERBALE D'UDIENZA DEL
03/03/2015

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

in persona del dott. Salvatore Di Lonardo,
letti gli atti e vista la documentazione prodotta;
esaminata la relazione di stima redatta dall'Arch. **Mariarosaria Passaretti**;
considerato che occorre disporre in ordine alla vendita del bene pignorato e ritenuto,
a tal fine, di dover provvedere nelle forme di cui all'art. 591 bis cpc mediante delega
a professionista;

DISPONE

la vendita dell'immobile pignorato meglio identificato nella relazione di stima
dell'esperto;

DELEGA



per le operazioni di vendita l'Avv. **GIORGIO PARISI**, il quale provvederà al compimento di tutte le attività di cui all'art. 591 bis, comma 2, cpc (con le ulteriori disposizioni e precisazioni che seguono).

FISSA

il termine di **VENTIQUATTRO MESI** per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di **SEI MESI** per le successive attività delegate;

FISSA

sin d'ora, **per la sola ipotesi di esito infruttuoso della vendita o di omessa istanza di assegnazione**, l'udienza di comparizione delle parti per il giorno

21 MARZO 2017

per l'adozione dei provvedimenti opportuni, all'uopo evidenziando che a tale data:

- **a)** dovranno altresì comparire l'esperto stimatore, il custode ed il professionista delegato, affinché, ciascuno per quanto di propria competenza, rendano chiarimenti circa le ragioni che hanno comportato l'esito negativo della vendita (incongruità del prezzo di stima, sopravvenuto mutamento eccezionale del mercato, modificazione del bene, ecc.);
- **b)** sulla base degli elementi forniti dalle parti ovvero di quelli che saranno forniti dall'esperto stimatore che rendano meritevole di rivisitazione il prezzo di stima, potrà essere rideterminato il valore del bene pignorato, ai sensi dell'art. 568, ultimo comma, c.p.c. ovvero, alternativamente, potrà essere disposta l'amministrazione giudiziaria dei beni pignorati a norma degli artt. 592 ss cpc;

DETERMINA

ai sensi dell'art. 5 D.M. 23 maggio 1999 n. 313, in favore del professionista delegato un acconto di **euro 500,00**, quale anticipo sul compenso, ed un fondo spese di **euro 1.500,00**, da corrispondersi da parte del creditore precedente o surrogante.

AUTORIZZA

sin d'ora il professionista delegato a richiedere – ove necessario e previa giustificazione delle spese già sostenute – l'integrazione del suddetto fondo spese fino alla concorrenza massima dell'anzidetto importo di euro 1.500,00.

DISPONE

- A -

- **I)** che la **Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza**, anche a mezzo fax o posta elettronica certificata, alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato;
- **II)** che, entro i successivi **cinque giorni**, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione del modello in uso presso l'Ufficio. Decorso tale termine, senza che il nominato professionista abbia provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria provvederà all'immediata restituzione del fascicolo a questo giudice per la sostituzione del professionista e per l'eventuale segnalazione al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179 *ter* cpc;



- **III)** in caso di conferma dell'incarico, il professionista delegato provvederà **entro i successivi sette giorni** dall'accettazione, ad informarne il creditore procedente ed i creditori intervenuti onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;

B -

che il professionista delegato, provveda altresì:

- **I)** nel **termine di SESSANTA giorni** dall'accettazione dell'incarico alla **redazione dell'avviso di vendita** ed alla 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.

- **II)** nel medesimo termine di SESSANTA giorni di cui sopra, all'**affissione all'albo giudiziario** dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 490, comma 1, cpc;

- **III)** alla **determinazione del termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa** che dovrà essere fissato (giusta l'art. 569, comma 3, cpc) non prima di **90 giorni e non oltre 120 giorni** dalla data di affissione dell'avviso di vendita all'albo giudiziario;

- **IV)** 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, cpc);

- **V)** ad eseguire la pubblicità dell'avviso di vendita nel rispetto dei termini fissati nelle prescrizioni che seguono;

- **VI)** all'eventuale fissazione della vendita con incanto (secondo le prescrizioni che seguono) **non oltre il termine di 15 giorni dalla vendita senza incanto**;

C -

- **I)** che il creditore procedente o il creditore surrogante versi al professionista delegato il fondo spese, nella misura sopra determinata, nel termine improrogabile di **giorni sessanta** dal ricevimento della comunicazione dell'accettazione dell'incarico;

- **II)** che, in caso di omesso versamento del fondo spese nel termine di cui sopra, il professionista delegato provvederà ad informarne questo giudice per la conseguente ed eventuale **declaratoria di improcedibilità**;

D -

- **I)** che, laddove la vendita fissata (con incanto e senza incanto) 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 - fisserà una nuova vendita, senza incanto e con incanto, nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc e secondo le previsioni di cui al terzo comma dell'art. 569 cpc con le medesime modalità sopra prescritte e **con il ribasso di un quarto** del prezzo dell'ultima vendita.

Il delegato è autorizzato sin d'ora a procedere, se del caso, a TRE RIBASSI nei modi di legge del prezzo d'asta;



- **II)** che fermo restando il rispetto dei termini per la pubblicità dell'avviso di vendita previsti nella presente ordinanza, per la fissazione di nuovo esperimento il professionista delegato provvederà **nel termine di QUINDICI giorni dalla data di esperimento dell'incanto alla redazione del nuovo avviso di vendita** ed alla conseguente **comunicazione** 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.*;
- **III)** che nel medesimo termine di quindici giorni di cui sopra, il professionista delegato provvederà altresì all'**affissione all'albo giudiziario** del nuovo avviso di vendita ai sensi dell'art. 490, comma 1, cpc;
- **IV)** che il termine per il deposito delle offerte dovrà essere fissato (giusta l'art. 591, comma 2) non prima di **60 giorni e non oltre 90 giorni** dalla data di affissione del nuovo avviso di vendita all'albo giudiziario;
- **V)** gli esperimenti di vendita (ivi compresi quelli a prezzo ribassato) dovranno essere ultimati nel **termine improrogabile innanzi indicato di VENTIQUATTRO MESI**;
- **VI)** alla scadenza di detto termine, senza che il bene sia stato venduto o assegnato, le parti, l'esperto stimatore, il custode ed il professionista delegato compariranno all'udienza sopra indicata;

E -

che in caso di aggiudicazione o di assegnazione, il professionista delegato provvederà:

- **I)** tempestivamente e, comunque, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo al deposito in Cancelleria della bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento secondo il modello in uso presso l'Ufficio;
- **II)** al conseguente deposito del progetto di distribuzione e della relativa nota di accompagnamento nel rispetto del termine sopra indicato per l'espletamento di tutte le attività delegate.

DISPONE

che il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori

PRESCRIZIONI

OPERAZIONI DI VENDITA -

PREZZO BASE

1) prenda a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto e successive integrazioni, di cui, in ogni caso – tenuto conto delle eventuali note depositate dalle parti, ai sensi dell'art. 173 bis dis. att. cpc e dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso i beni posti in vendita - **dovrà valutare l'adeguatezza delle relative conclusioni**, all'uopo riferendo a questo giudice circa eventuali modi-



ficazioni da apportare al prezzo base;

ESAME DOCUMENTI

2) **verificati** (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 al debitore** (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;

PUBBLICITÀ

3) **la pubblicità** prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, su un quotidiano a scelta tra il "**Mattino**", "**il Corriere del Mezzogiorno**" e la "**Repubblica**", edizioni di Napoli, nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al **DM 31/10/06**.

4) 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**, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy;

5) al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno **60 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mentre la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno **45 giorni prima** del termine stesso; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione **almeno 20 giorni prima** - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);



6) gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali- siano materialmente eseguiti dalla soc. Aste Giudiziarie InLinea spa a seguito di richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendole 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 anche fotografici completi) **almeno 70 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte; detta richiesta del professionista delegato alla soc. Aste Giudiziarie InLinea spa dovrà avvenire con una delle seguenti modalità:

- a) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- b) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- c) fax al n. 0586/201431;
- d) invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno;
- e) diretta consegna c/o la postazione della soc. Aste Giudiziarie in Tribunale, p. 13, Torre A, stanza 1, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 11,00 alle ore 13,00; il professionista delegato trasmetta 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, egli verifichi 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;

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

7) **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, **comunque situato nel circondario di questo Tribunale**). Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, dovrà essere garantito in tutti i giorni lavorativi, sino alla scadenza del termine;

8) **le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa**, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avviso di vendita e, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato ex art. 569, comma 3, cpc sopra richiamato. Sulla busta il 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.



9) l'offerta dovrà contenere:

- a) 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a 60 (sessanta) giorni;
- d) 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;

10) all'offerta dovranno essere allegati: a) fotocopia del documento di identità dell'offerente; b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

11) la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato; 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;

GARA TRA OFFERENTI

12) in caso di più offerte valide, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta.

13) la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita;

14) l'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di sessanta giorni) non sarà valutato per la comparazione delle offerte;

VENDITA ALL'INCANTO



15) se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (o se l'offerta sia inefficace ex art. 571 cpc o se si verifica una delle circostanze di cui all'art. 572 cpc o se comunque la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione), il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto **non oltre il termine di 15 giorni dalla vendita senza incanto**, effettuando – sul quotidiano e sul sito www.astegiudiziarie.it - un'unica pubblicità preventiva che direttamente includa l'indicazione sia della vendita senza incanto che della eventuale successiva vendita con incanto. La vendita senza incanto avrà luogo secondo le disposizioni di cui agli artt. 576 ss cpc.

OFFERTE DOPO L'INCANTO

16) avvenuto l'incanto, possono essere ancora fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, purché il prezzo offerto superi di un quinto quello raggiunto nell'incanto. Tali offerte si fanno mediante deposito presso il luogo indicato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e la cauzione da versare è pari al doppio della misura sopra indicata del 10% del prezzo base d'asta. La relativa busta dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento. Il professionista delegato provvederà immediatamente all'apertura della busta, al fine di verificare la regolarità e validità dell'offerta;

17) le aste, senza incanto e con incanto (o ex art. 584 cpc), non dovranno essere fissate tra il primo agosto ed il 15 settembre;

AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

18) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il **termine di sessanta 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 cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1° gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6° del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci (ovvero quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1° gennaio 1994) e 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);

19) 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;

20) il prezzo di vendita sia versato – entro gg. 15 - su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso Banco di Napoli – ag. 39; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

21) 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.);

22) 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:

<p>Il professionista delegato letti gli atti dell' esecuzione immobiliare n.....c/.....</p> <p style="text-align: center;">INVITA</p> <p>i creditori a precisare -per capitale, interessi e spese- le proprie spettanze, entro e non oltre gg 30.</p> <p>A tal fine, ove si tratti di <i>mutui ipotecari</i>, siffatta precisazione dovrà avvenire</p>



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 <i>puro</i> erogato e <i>non</i> pagato=euro	indicare, nell'ambito delle rate di cui al punto B) la somma di tutte le relative quote di capitale puro non pagato
D) Interessi d'ammortamento triennali=euro	indicare, ex 2° co. 2855 c.c., la <i>somma</i> degli interessi <i>corrispettivi già calcolati</i> , nel piano di <i>ammortamento</i> , 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).
<p>N.B.: se nei mutui a tasso fisso <i>non</i> è allegata la tabella di ammortamento o se si tratti di mutui a tasso variabile (la cui tabella ammortizza il solo capitale), il creditore allegghi <i>estratto conto scalare</i> che consenta tra l'altro di riscontrare la voce indicata <i>sub D</i>).</p> <p>Inoltre, nello stesso estratto conto dovranno altresì indicarsi eventuali pagamenti parziali in deconto-morosità, sì da verificarne anche l'imputazione.</p> <p><u>Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.</u></p>	

- DECRETO DI TRASFERIMENTO -

23) nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 cpc, "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita) e la relativa nota di accompagnamento **secondo i modelli in uso presso l'ufficio**, il professionista delegato allegghi anche: CD o *file* contenente la bozza di tale decreto, 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-assegni, 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.);

- PROGETTO DI DISTRIBUZIONE-

24) 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 sopra indicato;

25) nel procedere alla redazione della relativa bozza il professionista delegato non dovrà limitarsi a recepire quanto richiesto dai creditori nelle loro note di precisazione del credito, ma deve verificare la rispondenza del credito al titolo esecutivo ed il rispetto delle disposizioni legislative regolanti la materia (specificamente con riguardo al calcolo degli interessi). Le note di precisazione del credito, pur rappresentando un utile riferimento, non vincolano il giudice dell'esecuzione (o il professionista delegato) il quale è tenuto a controllare, anche d'ufficio e al di fuori di una specifica contestazione insorta tra le parti, se il credito corrisponda alle indicazioni del titolo, determinando il corretto ammontare delle somme da assegnare. Conseguentemente, il professionista delegato dovrà esplicitare i criteri utilizzati per la verifica di cui sopra, all'uopo procedendo dapprima all'esatta **quantificazione di ogni singolo credito** (con specifica indicazione del relativo titolo esecutivo e delle singole voci componenti il credito) e solo successivamente al "**prospetto di graduazione**" ed al "**progetto di distribuzione**";

26) il delegato, prima di elaborare il progetto di distribuzione, sottoponga prontamente al GE – per la preventiva liquidazione – a carico della procedura e dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione, **all'uopo utilizzando il modello in uso presso l'Ufficio**. Contestualmente sottoporrà al GE la nota delle **spese e competenze dei creditori**, da liquidarsi secondo i parametri di cui al DM 140/2012, tenendo altresì conto degli eventuali accordi in forma scritta intercorsi tra le parti ed i loro rispettivi difensori in ordine alla convenzione dei compensi professionali;

DISPONE

- **D)** che il professionista delegato provveda alla formazione e conservazione presso il proprio studio di un "**sottofascicolo delle attività delegate**", nel quale saranno inseriti tutti gli atti delle attività da lui compiute nella qualità di delegato alla vendita, con esclusione, quindi, di quelle afferenti all'attività di custodia i quali saranno raccolti in separato sottofascicolo a cura della Cancelleria. In particolare, il professioni-



sta delegato avrà cura di organizzare il proprio fascicolo mediante predisposizione di autonome cartelline/fascette in relazione a ciascuna singola attività e precisamente: vendita (con espressa avvertenza che i documenti attestanti l'attività compiuta e le spese sostenute per ogni singola coppia di vendita, con incanto e senza incanto, dovranno essere autonomamente fascicolate con relativi allegati); decreto di trasferimento e piano di distribuzione. Il "sottofascicolo delle attività delegate" sarà restituito alla Cancelleria qualora richiesto da questo giudice ovvero in ipotesi di ricorso ex art. 591 ter e, in ogni caso, all'esito delle attività compiute laddove sia richiesto un provvedimento del magistrato. La Cancelleria provvederà a raccogliere in autonoma cartellina gli atti di rendiconto del custode e le istanze con le quali viene espressamente sollecitata l'adozione dei provvedimenti del G.E.;

- **II)** che il professionista delegato adempia come al punto 2° del provvedimento presidenziale del 02.03.2009 depositato in cancelleria, qui riportato:

“I G.E., NEGLI EMANANDI PROVVEDIMENTI DI DELEGA, PREVEDANO ESPRESSAMENTE L'OBBLIGO DEI PROFESSIONISTI DI COMUNICARE AL NPT (NUCLEO POLIZIA TRIBUTARIA) I PROGRAMMI MENSILI DI VENDITA CONTENENTI LE INDICAZIONI DI CUI ALLO SCHEMA SOTTO RIPORTATO E QUELLA RELATIVA AL LUOGO DI CELEBRAZIONE DELL'ASTA, NONCHE' DI FORNIRE, A RICHIESTA, LA DOCUMENTAZIONE DI CUI AL PUNTO 2 DELLA RICHIESTA”.

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato AVV. GIORGIO PARISI, il quale, così come già innanzi disposto avrà cura di notificare l'avviso di vendita, presso il rispettivo domicilio (effettivo, eletto o ipotecario), a:

debitore: XXXXXXXXXXXX;

creditore procedente: FOBAR S.R.L. ;

creditore intervenuto, UNICREDIT SPA;

creditore iscritto non intervenuto: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA.

Napoli, 03/03/2015

Il G.E.

