



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III Sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. Esec. n. 677 2017

MODIFICA ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA
TELEMATICA

Il Giudice dell'esecuzione, in persona della dott.ssa Fabrizia Fiore

A modifica dell'ordinanza emessa in data 30.09.2021;

considerato le problematiche sollevata dal Gestore della Vendita e della Pubblicità, modifica il capo relativo alle disposizioni sulla pubblicità nel modo che segue:

DISPONE INOLTRE

che il professionista provveda:

A) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita); le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare,

attendendosi alle seguenti istruzioni:

il professionista delegato provvederà ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- a) **la pubblicità** prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "Il **Mattino**", edizione locale.
- b) 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; 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;**

- c) 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);
- d) gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla soc. Astetrasparenti.it s.r.l., 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 75 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte; detta richiesta del professionista delegato alla predetta società dovrà avvenire con una delle seguenti modalità:

utilizzando l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astetrasparenti.it., opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;

La società ASTE TRASPARENTI.IT SRL provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti: www.astetrasparenti.it.

Il professionista delegato potrà richiedere assistenza ai seguenti recapiti:

- i) e-mail info@astetrasparenti.it;
- ii) n. 089-9355250

La società Astetrasparenti.it s.r.l. provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti: Astetrasparenti.it

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

B) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio e, comunque, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, a questo Giudice per l'emanazione, previo compimento delle attività indicate nella circolare del Presidente della III Sezione adottata in data 28.6.2016.



Al riguardo si precisa, che se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- i. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. n. 380/2001 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- ii. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
- iii. attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

Il professionista inoltre provvederà:

- **ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), **annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento**, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c..

Al riguardo si precisa che **le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario**, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

C) alla formazione e sottoscrizione del progetto di distribuzione.

Al riguardo 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 *dietimo* 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;



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**"; il delegato, prima di elaborare il progetto di distribuzione, sottoponga prontamente al G.E. – per la preventiva liquidazione – un prospetto sulle spese a carico della procedura e dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione. Contestualmente sottoporrà al G.E. la nota delle **spese e competenze dei creditori**, da liquidarsi secondo i parametri di cui al DM 55/2014, 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;

provveda 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.

Aversa, 22.03.2022.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Fabrizia Fiore

