



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

proc. n. 57/1996 R. G. Esec:

Il giudice dell'esecuzione

in persona della dott.ssa Maria Troisi,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14.05.2024;

letta la relazione del professionista delegato avv. Marilena Marrazzo depositata in data 10.09.2023 con la quale si rimettevano gli atti al G.E. dopo l'espletamento di n. 5 tentativi di vendita infruttuosi per il bene pignorato rimasto invenduto, costituito dal fondo rustico sito in Sarno alla località Torretta, in Via Muro D'Arce, di consistenza complessiva pari a mq 3.274 riportato in NCT al **foglio 6, p.lla 304** – uliveto classe 2, are 4,11, r.d. € 0,64, r.a. € 1,06; **p.lla 305** – vigneto classe 2, are 17,17, r.d. € 29,71, r.a. € 19,07; **p.lla 306** – vigneto classe 3, are 11,46; r.d. € 13,91, r.a. € 10,65); rilevato che il creditore procedente già rinunciava all'esecuzione sull'immobile invenduto;

constatato che il creditore intervenuto, prendendo atto della rinuncia del procedente, manifestava il proprio interesse all'espletamento di un ulteriore tentativo di vendita; considerata, infine, la necessità di disporre un'integrazione del fondo spese già versato in favore del professionista delegato, affinché quest'ultimo possa procedere nell'ulteriore svolgimento delle operazioni di vendita;

P.Q.M.

Autorizza il professionista delegato ad effettuare nuovo tentativo di vendita senza incanto con ribasso del 10% del prezzo base d'asta rispetto all'ultima vendita deserta.

Liquida in favore del professionista delegato, quale integrazione del fondo spese, la somma di € 1.000,00, per le spese che si renderanno necessarie per la pubblicità, per il pagamento del P.V.P. e per gli ulteriori adempimenti di rito, considerando anche quanto già anticipato dal professionista delegato, ponendone il pagamento a carico del creditore procedente o surrogante munito di titolo.

Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore
IMMOBILIARE-NOCERA

Verbale Comparizione Parti

Procedura Esecutiva nr. 57 /1996 R.G.E.

Il giorno 13/10/2020 dinanzi al G.E. dr. Luigi Bobbio assistito dal sottoscritto Assistente Giudiziario Antonio Siani.

Sono comparsi:

- a) l'avv. Marilena Marrazzo professionista delegato che si riporta alla propria relazione agli atti;
- b) l'avv. Lore procedente per delega dell'avv. per il creditore procedente il quale insiste per la fissazione di nuove vendite anche a mezzo di ulteriore ribasso del prezzo base d'asta; chiede darsi atto ai fini della pratica forense del dr.
- c) l'avv. per delega dell'avv. per il creditore intervenuto che si associa;

IL G.E.

Preso atto di quanto sopra dichiarato

Rilevato che i creditori comparsi hanno espressamente richiesto che si prosegua nelle operazioni

di vendita anche a mezzo di ulteriore ribasso del prezzo base d'asta;

considerato che l'ulteriore prosieguo delle operazioni di vendita, nella relazione tra l'ammontare

del credito, il valore di stima del compendio e il prezzo a base d'asta, appare tale da non

compromettere alcuno degli interessi in gioco

rilevato altresì che il debitore, sebbene ritualmente avvisato dell'odierna udienza, non è

comparso, con ciò manifestando una evidente mancanza di interesse rispetto ai motivi

dell'odierna udienza;

rilevato che il sistema delle vendite telematiche delineato dall'art. 569, comma 4, c.p.c. pone

significative barriere tecnologiche dal lato della domanda e comporta, almeno nell'attuale

contesto, il rischio di allontanare dalla platea dei potenziali acquirenti tutti quei soggetti, diversi



dagli investitori professionali, che non hanno dimestichezza con i sofisticati meccanismi di partecipazione alle aste telematiche;

ritenuto altresì che la clausola di salvezza di cui all'art. 569, comma 4, c.p.c., laddove consente di escludere l'applicazione del sistema delle vendite telematiche nel caso "sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori", impone, tra l'altro, al G.E. di evitare che i creditori incorrano in costi non necessari all'esercizio dell'azione esecutiva, senza trarre alcun prevedibile beneficio dal ricorso all'intermediazione dei gestori delle vendite telematiche;

ritenuto che, anche la vendita telematica secondo la modalità c.d. sincrona mista, deve essere esclusa quando sia prevedibile, per la natura e le caratteristiche del bene, che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara si svolgeranno prevalentemente o esclusivamente con modalità analogiche (e quindi con la presenza fisica degli offerenti), atteso che sarebbe irrazionale imporre ai creditori (e poi al debitore) di sostenere un costo per un sistema, che secondo un giudizio prognostico, si rivelerà incapace di arrecare alcuna presumibile utilità in termini di effettivo ampliamento della domanda potenziale;

ritenuto che la innovativa clausola di salvezza contenuta oggi nell'art. 569, comma 4, c.p.c. ("salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura") serva proprio a limitare il potere discrezionale del giudice il quale è tenuto a motivare, con giudizio prognostico, in ordine alla prevedibile utilità e adeguatezza del mezzo telematico rispetto allo scopo del processo esecutivo;

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

ritenuto, infine, 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, versamento offerte, svolgimento gara e pagamento prezzo di aggiudicazione) appare parimenti contrario al sollecito svolgimento della procedura e, quindi, contrario e pregiudizievole per gli interessi dei creditori;

autorizza

il professionista delegato ad esperire un ultimo tentativo di vendita con ribasso del 10% del prezzo base d'asta rispetto a quello dell'ultima vendita deserta e con le modalità come in premessa indicate. E' verbale

L'Assistente Giudiziario

Antonio Siani

II G.E.

dr Luigi Bobbio



**Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore
IMMOBILIARE-NOCERA**

Verbale Comparizione Parti

Procedura Esecutiva nr. 57 /1996 R.G.E.

Il giorno 29/09/2017 dinanzi al G.E. dr. Luigi Bobbio assistito dal sottoscritto Assistente Giudiziario Antonio Siani.

Sono comparsi:

- a) l'avv. Matilde Squillante per delega dell'avv. Mauri per il creditore procedente il quale rappresenta di aver depositato la prova della notifica del decreto e art 569 cpc e chiede fissarsi le modalità di vendita
- b) l'avv. D'Angelo per delega dell'avv. D'Auria il quale si associa
- c) l'avv. Marilena Marrazzo custode giudiziario

IL G.E.

Preso atto di quanto sopra dichiarato

Provvede in ordine alla fissazione delle modalità di vendita nomina quale professionista delegato l'avv. Marilena Marrazzo già custode giudiziario, così come da separato provvedimento. Lo stesso, presente all'udienza, dichiara di accettare l'incarico. E' verbale.

L'Assistente Giudiziario

Antonio Siani

Il G.E.

dr Luigi Bobbio



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 57/1996 R.G.E.

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA
ALLEGATA AL VERBALE D'UDIENZA DEL 29/09/2017

Il giudice dell'esecuzione

in persona del dott. Luigi Bobbio,

letti gli atti e vista la documentazione prodotta;

esaminata la relazione di stima agli atti e ritenuto di poterne condividere le conclusioni in ordine sia alla individuazione del compendio pignorato che alla stima del relativo valore di mercato;

considerato che occorre disporre ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, non risultando elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene/dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., e ritenuto, a tal fine, di dover provvedere nelle forme di cui all'art. 591 bis cpc mediante delega a professionista;

rilevato che l'elevato numero di procedimenti pendenti sul ruolo rende opportuno, ai fini di una più celere definizione degli stessi, delegare, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita della presente espropriazione forzata;

DISPONE

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

DELEGA

per le operazioni di vendita, **l'avv. Marilena Marrazzo già nominato custode giudiziario**, 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 (a far data dalla presente udienza) per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di SEI MESI per le successive attività delegate;



STABILISCE

sin d'ora, per la sola ipotesi di esito infruttuoso della vendita (dopo tre ribassi del prezzo base d'asta rispetto al valore stabilito in sede di perizia estimativa) o di omessa istanza di assegnazione, che il professionista delegato rimetta gli atti al g.e. al fine di stabilire l'udienza di comparizione (che sarà fissata con apposita ordinanza) 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, ovvero, alternativamente, potrà essere disposta l'amministrazione giudiziaria dei beni pignorati a norma degli artt. 592 ss cpc;

DISPONE

1. che il professionista delegato relaziona al giudice dell'esecuzione sullo stato di attuazione del mandato in maniera periodica e, comunque, almeno una volta all'anno;
2. prima di ogni altra attività, il professionista delegato verifica la corrispondenza tra beni pignorati, beni periziati e beni delegati e controlla nuovamente la proprietà degli stessi – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto e sulla base della documentazione in atti **e, ove occorra, mediante la rinnovazione dei certificati ipocatastali**; provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti ai quali sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informare il giudice dell'esecuzione;
3. il professionista delegato assume a base della vendita, il valore dell'immobile per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., nonché all'eventuale ripartizione in lotti prospettata nella relazione dell'esperto;
4. il professionista delegato provvede agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 570 e, quando occorre, 576, comma 2, c.p.c.;
5. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte d'acquisto e dell'esame delle stesse avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo autorizzato dal Giudice dell'esecuzione;
6. il professionista delegato fissa i termini – **non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso di vendita (da intendersi perentori per i partecipanti)** – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina (presso il luogo stabilito), stabilendo l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
7. il professionista delegato da atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto



personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. **(il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.),** presentando – nel luogo di cui al punto 5 – una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; **in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione;** nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

8. il professionista delegato da atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
9. il professionista delegato da atto ed avvisa che l'offerta non è efficace: **1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;**
10. il professionista delegato da atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
11. Il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o un suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito;
12. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva le previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;**



13. Ai sensi dell'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche o società assicuratrici, con espressa esclusione degli intermediari finanziari di cui allo stesso art. 173 *quinquies* disp att. cpc. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di centoventi giorni;
14. Il professionista delegato da atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;
15. Il professionista delegato avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso;
16. Il delegato avvisa che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad 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;
17. Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;
18. se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre fino ad ¼ il precedente prezzo di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso di vendita (da intendersi perentori per i partecipanti) entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Il tutto autorizzandolo sino a un massimo di TRE RIBASSI e specificando che:



- il primo ribasso non potrà essere superiore al 15% (e ferma restando comunque la possibilità per i partecipanti di offrire ex lege un prezzo ridotto non oltre di ¼ rispetto al prezzo di vendita come dianzi determinato);

- il secondo ribasso non potrà essere superiore ad un ulteriore 10% (e ferma restando comunque la possibilità per i partecipanti di offrire ex lege un prezzo ridotto non oltre di ¼ rispetto al prezzo di vendita come dianzi determinato);

- il terzo ribasso non potrà essere superiore ad un ulteriore 10% (e ferma restando comunque la possibilità per i partecipanti di offrire ex lege un prezzo ridotto non oltre di ¼ rispetto al prezzo di vendita come dianzi determinato)

Nel caso di esito negativo di tutti gli esperimenti di vendita per come sopra determinati il professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione al fine di stabilire l'udienza di comparizione (che sarà fissata con apposita ordinanza) per l'adozione dei provvedimenti opportuni;

19. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.pc., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;
20. disposta l'aggiudicazione, il delegato deposita l'importo della cauzione e poi del saldo del prezzo su di un libretto di deposito bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice presso la Banca Monte dei Paschi di Siena agenzia del Tribunale di Nocera Inferiore; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;
21. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione con identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;
22. il professionista delegato **fissa il termine per il versamento del saldo del prezzo in novanta giorni dalla data di aggiudicazione (si rammenta che qualora tale termine venisse a scadenza in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione);** il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso; qualora il procedimento si basi su un credito fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 01/09/93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%);
23. il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.pc.;



24. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispone la minuta del decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
25. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 *quater*;
26. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;
27. il professionista delegato, nel redigere l'avviso previsto dall'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio ovvero nel luogo di cui al capo 5 del presente provvedimento;
28. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'offerta minima nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;
29. nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari;
30. quanto alla pubblicità in funzione della vendita l'avviso di cui ai capi 25 e seguenti del presente provvedimento va affisso dal professionista delegato all'albo di questo Tribunale per almeno tre giorni consecutivi, in attesa dell'operatività della previsione dell'inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
31. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita 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 ed. di Salerno" la "Repubblica ed. di Salerno" e "La Città", nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al DM 31/10/06. 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; 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 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, così come pure la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano; gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano e su Internet 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) 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, tel. 081/3239733;

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;

32. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
33. una volta emesso il decreto di trasferimento relativo a tutti beni posti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate;
34. **a tal fine, il professionista delegato assegna termine, non inferiore a venti e non superiore a quarantacinque giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi nei trenta giorni successivi, redige il progetto di distribuzione secondo le norme in tema di cause di prelazione ed i principi della graduazione e della proporzionalità;**
35. **il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il giudice dell'esecuzione, apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza di discussione e l'approvazione del medesimo, disponendo la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine;**



36. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè in quella stessa sede – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto **provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;**
37. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante;
38. si determina e si liquida, ai sensi dell'art. 5 del D. M. del Ministro della Giustizia 25/05/99, n. 313, nella parte in cui possa trovare applicazione in attesa dell'emanazione del successivo Decreto previsto dalla vigente normativa, l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di **€ 2.500,00, di cui € 1.500,00 quale acconto sulle spese di pubblicità ed € 1.000,00 quale acconto sull'onorario, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti;**
39. **del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato deve informare il giudice immediatamente. Si evidenzia si da adesso che il mancato/omesso versamento del fondo spese nel termine di cui al precedente punto 38) in favore del professionista delegato sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva;**
40. il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite nonché gli orari e il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;

DISPONE

- I) che la Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza, anche a mezzo fax, posta elettronica certificata, o telefono, alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato (se non già presente all'udienza);
- II) che, **entro i successivi dieci giorni, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico mediante trasmissione, anche per via telematica, di apposita dichiarazione.** 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.

Nocera Inferiore, all'udienza del 29/09/2017

Il G.E.

Dr. Luigi Bobbio

