TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 19.12.2023;

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 15/2015 R.G.E.;

letta la relazione del custode giudiziario dr. Luca Sorrentino depositata in data 16.1.2024, nel rispetto del termine assegnato con il provvedimento reso a verbale di udienza (l'ausiliario, previo accesso al cespite pignorato, ha riferito al G.E. circa le attuali condizioni dello stesso, invariate rispetto all'ultimo accesso, nonché circa il parere reso dall'esperto stimatore quanto alla necessità o meno di aggiornare la stima del cespite, risalente al 2018 – l'arch. Pietrafesa ha ritenuto trascurabile l'oscillazione atteso che "*le caratteristiche intrinseche dell'immobile non sono mutate, come si evince dal verbale del 09/01/2024 da Lei redatto, l'attuale valore medio unitario riferito ai valori medi delle menzionate quotazioni risulta pari ad € 1.065,26 ovvero di poco inferiore rispetto al medesimo valore medio unitario calcolato nel 2018 pari ad € 1.082,24. La differenza percentuale tra i due valori risulta pertanto pari ad 1,5 % , quest'ultima da ritenersi trascurabile seppure riferita ad un valore medio unitario parziale nell'ambito della stima*";

ritenuto che debba procedersi all'emissione di nuova ordinanza di delega (risulta scaduta quella datata 27.10.2020, in riferimento alla quale era

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

stato bandito un esperimento di vendita poi non celebrato in conseguenza della disposta sospensione ex art. 624 bis c.p.c.), nondimeno confermandosi il prezzo base d'asta (coincidente con quello dell'esperimento fissato e non celebrato del 2021);

ritenuta tuttavia la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

rilevato che, all'esito dell'interpello n. 263/2021, scaduto in data 5.03.2021, hanno risposto i due gestori Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Astalegale.net S.p.A.;

ritenuto altresì che debba essere fissata udienza ex art. 499 V co. c.p.c., per la comparizione della debitrice e della creditrice intervenuta priva di titolo (banca di credito Popolare) per il riconoscimento/disconoscimento del credito vantato ai fini della presente procedura (con onere di notifica del presente provvedimento a cura della BCP in favore di Coticelli Pasqua);

così provvede:

DISPONE

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

LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Gragnano di (NA), alla via Nuova Aurano, 15 , costituito da piano terra, primo piano, secondo piano e piano seminterrato. L'immobile è composto al piano terra da ampio ambiente cucina-soggiorno, ampio vano soggiorno, n° 2 camere WC; Il piano primo è costituito da camera di smonto della scala interna, n° 3 camere da letto e n° 2 WC di cui uno di servizio diretto ad una camera da letto; Il piano secondo, al quale si accede, da n° 2 rampe di scale esterne, ubicate sulla terrazza del primo piano è costituito da

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

ampio vano cucina-soggiorno, da un corridoio, da n° 2 camere da letto, un WC, un piccolo ripostiglio e un piccolo vano adibito a lavanderia.

PREZZO BASE: Euro 544.000,00

OFFERTA MINIMA (corrispondente al 75% del valore d'asta): Euro 408.000,00

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

FISSA

Termine di **90 (novanta) giorni** da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP (con termine non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto *ex* art. 569, comma 3, c.p.c.) e ulteriore termine di **30 (trenta) giorni** per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta (con termine non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto *ex* art. 591, comma 2, c.p.c.);

DELEGA

Il professionista il dott. comm.sta Luca Sorrentino, 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

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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;

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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;

Rapporti periodici: a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte da effettuarsi entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza (*art. 16 bis co. 9 sexies D.L. n. 59/2016 convertito in L. n. 119/2016)*, il professionista delegato deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, allegando a ciascun rapporto estratto del conto corrente aggiornato. (I rapporti devono essere redatti utilizzando i modelli e gli standard approvati dalla competente struttura ministeriale);

2. Avviso di vendita.

È fissato termine di **90 (novanta) giorni** da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP e ulteriore termine di **30 (trenta) giorni** per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta.

I suddetti termini sono assoggettati al periodo di sospensione feriale).

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

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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 il delegato, 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.

Indichi, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sul bene staggito.

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;

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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

- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Sempre nell'avviso di vendita che il professionista delegato deve indicare:

- IL TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA E LA DATA DELLA VENDITA NEL GIORNO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DEL TERMINE SOPRA INDICATO (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza. Il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

- che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

- per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

- che è attivo, presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo e di assistenza alla partecipazione alle vendite in modalità telematica (piano primo - stanza n. 116) che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante "Prenota assistenza" presente all'interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Dia avviso alle parti (esecutato/i e creditore/i) della data e dell'ora della vendita almeno **30 (trenta) giorni** prima.

Provveda, sempre almeno **30 (trenta) giorni** prima della vendita, alla **notifica** dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti (*ex* art. 569, ult. co., c.p.c.), 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 e seguenti c.p.c.).

3. Disposizioni generali della vendita telematica.

Si dispone:

- che il **gestore della vendita telematica** sia la società ASTALEGALE.net S.p.A.;

- che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.spazioaste.it;

- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

4. Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione. Esame delle offerte.

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore attraverso il collegamento operato e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica) o presso altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni di vendita.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo *web* "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che: *a)* l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; *b)* l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (**c.d. conto cauzioni**, v. par. 12).

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione devono essere riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora**

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni, v. par. 12**) l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Pertanto il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni, v. par. 12) al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati (**si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'*home banking* del c.d. conto cauzioni; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il *report* dell'*home banking* da allegare alla relazione sull'esito della vendita**);

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

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. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex* art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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 così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

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; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle **ore 13:00 del settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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.

5. 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

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) 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.

6. Pubblicità. Contenuto della pubblicità.

Dispone che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay, **almeno quaranta (40) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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 ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice: ad esempio:

5. ***l'eventuale effettuazione*** del servizio "prima visita - virtual tour 360°" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.

Modalità operative della richiesta di pubblicità

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare la richiesta di svolgimento dei servizi ai gestori dei siti di pubblicità indicati al punto 2 (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net S.p.A.), almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, rispettivamente tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it e l'analoga funzionalità di invio telematico disponibile in area riservata del sito www.astalegale.net, opportunamente compilate con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione.

  In particolare, i servizi di pubblicità previsti ai punti 3, 4 (eventualmente: 5) dovranno essere richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

- caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare.

- che il professionista delegato sia altresì tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

- che il professionista delegato acquisisca entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita.

Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 c.2 e c.3 svolti in precedenza. Si precisa, altresì, che, in caso di omesso pagamento da parte del creditore procedente delle fatture per i servizi di pubblicità, le società comunichino tempestivamente la circostanza (allegando la richiesta di pagamento inviata al creditore) al custode giudiziario/professionista delegato affinchè ne venga notiziato il

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

Giudice dell'esecuzione, che provvederà alla fissazione della comparizione delle parti per la declaratoria di improcedibilità.

7. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni – senza alcuna 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'articolo 571 c.p.c.).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. / R.G.E.

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 versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, 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.

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare 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.

8. Istanza liberazione dell'immobile pignorato e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

9. 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

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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 (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori **TRE TENTATIVI DI VENDITA** ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**.

Per eventuali e ulteriori vendite e/o 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 inoltri 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;
- 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;

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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/o del precetto per rilascio;
- la data ed il numero degli accessi 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.

10. Termine per il compimento delle operazioni delegate.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo e globale di **giorni 180** dall'accettazione dell'incarico per procedere alle operazioni relative al primo ciclo di vendita secondo le modalità *ex* art. 569, comma 3, c.p.c. e di **giorni 90** per ogni esperimento successivo previsto in delega, secondo le modalità *ex* art. 591, comma 2, c.p.c.

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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.

11. 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.

12. Deposito delle somme.

Il professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di un conto corrente c.d. **conto cauzioni** intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa (*"Tribunale di Torre Annunziata proc. n. R.G.E. – CAUZIONI"*) aperto presso un istituto bancario a scelta del professionista delegato tra BCC, BNL, Unicredit o altro che offra le migliori condizioni contrattuali (tra cui la possibilità allo stesso delegato di movimentare senza autorizzazione del g.e. il conto con l'*home banking*; l'oscuramento del conto fino al momento della gara), tenuto conto anche delle specifiche esigenze di gestione della procedura, fornendo opportuna giustificazione al giudice.

Su tale conto siano depositate le sole somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti.

Ancora il professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina e se non già aperto dal custode, alla apertura di altro conto corrente c.d. **conto procedura** intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa (*"Tribunale di Torre Annunziata proc. n. R.G.E."*) aperto presso il medesimo istituto di credito scelto per l'apertura del c.d. conto cauzioni.

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

Preferibilmente apra tale conto con struttura a sottoconti (e specificamente sottoconto *vendita*, sottoconto *spese*).

Sul sottoconto *vendita* siano depositate le somme dovute a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione, nonché sia girata dal c.d. conto cauzioni la somma versata a titolo di cauzione del soggetto risultato poi aggiudicatario del bene staggito; sul sottoconto *spese* siano depositate le somme dovute a titolo di saldo delle spese versate dall'aggiudicatario per il trasferimento del bene.

Per queste ultime soltanto, il professionista delegato è autorizzato ad aprire, in alternativa al c.d. conto procedura-sottoconto *spese* sopra indicato, altro conto corrente sempre presso uno degli istituti di credito come sopra individuati, intestato ugualmente al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa (*"Tribunale di Torre Annunziata proc. n. R.G.E. – SPESE"*).

Ogni conto corrente bancario deve essere aperto con servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme.

13. 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,

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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.

14. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Entro **30 (trenta) giorni** dal versamento del saldo del 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.

Allegherà, 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

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti, mentre il professionista delegato ne curerà la notificazione al nuovo proprietario, nonché 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.

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

N.B. Se vi è stata richiesta di liberazione del bene staggito da parte dell'aggiudicatario il custode avrà cura di depositare la bozza dell'ordine di liberazione insieme alla bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato.

15. 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;

inviti ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;

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

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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;

alleghi al progetto una fotocopia dell'estratto conto (o 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 il progetto di distribuzione 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

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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 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 c.p.c., commi 1, 2 e 3, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche; *internet*; quotidiano; pubblicità commerciale) – cui provvederà direttamente il professionista delegato – e delle spese necessarie per la vendita telematica (in particolare, delle spese di gestione del conto corrente), salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite.

Il delegato è autorizzato all'apertura di conto corrente bancario (c.d. **conto procedura** se non aperto già dal custode) alle condizioni indicate nella presente ordinanza (v. par. 12) e a comunicare a mezzo PEC al creditore procedente richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente.

Il delegato è, altresì, autorizzato ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato (c.d. conto procedura).

In caso di mancato versamento nel termine indicato dell'acconto di cui sopra, il professionista relazionerà al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso;

FISSA

ex art. 499 c.p.c. V co. l'udienza (in modalità cartolare, con termine per note fino alla data indicata) il 14.3.2024, onerando la creditrice

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

intervenuta prima di titolo della notifica del presente provvedimento alla debitrice;

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 e secondo le modalità più dettagliatamente previste nel provvedimento di conferimento di incarico, 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 conto corrente (o libretto) già aperto, si aprirà conto corrente (o libretto) intestato alla procedura (**c.d. conto procedura**) presso l'istituto di credito prescelto e come meglio sopra individuabile (cfr. par. 12).

Si comunichi.

Torre Annunziata, 19.1.2024

IL G.E.

dott.ssa Emanuela Musi

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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 inadempiute a decorrere dal _____; (*indicare la data della prima rata inadempiuta*);

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*

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f

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 alleghi 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.

Firmato Da: MUSI EMANUELA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 30a25cf89e792e1f