N. 15/2015 R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi

Sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 20.10.2020;

letti gli atti della procedura esecutiva;

consultata la documentazione ipocatastale e la relazione a firma dell'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. arch. Carmelina Pietrafesa depositata in data 25.10.2018;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate (anche nelle note di trattazione scritta depositate per l'udienza del 20.10.2020);

preso atto che la difesa della debitrice esecutata ha chiesto la riduzione del pignoramento in ragione della sproporzione tra il valore del credito per cui si procede e quello dell'immobile pignorato;

considerato che il creditore procedente (anche interventore) ha depositato la nota di precisazione del credito dalla quale si evince un importo complessivo di quest'ultimo pari ad Euro 128.045,32;

considerato che osta all'accoglimento della istanza presentata la circostanza che ad essere colpito dal vincolo pignoratizio è un unico bene (sebbene suddiviso in due piani corrispondenti a due appartamenti);

evidenziato in particolare che lo stesso esperto stimatore ha individuato un lotto unico ai fini della vendita (il che vale a confermare quanto sopra detto circa la non frazionabilità del bene, posto che i due appartamenti non sono contraddistinti da identificativi catastali autonomi ed in ogni caso l'autonomia degli stessi sarebbe esclusa dall'unicità dell'accesso; cfr. pag. 5 elaborato peritale);

ritenuto pertanto che vada rigettata l'istanza ex art. 496 c.p.c.;

preso atto della istanza di vendita reiterata dalla BCP;

ritenuto di potere condividere le conclusioni della relazione, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta di vendita del creditore procedente o surrogante*, che così assume ogni responsabilità al riguardo;*

rilevato che è stato già nominato un custode diverso dal debitore,

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenete che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. ;

ritenuto, inoltre, di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c. a favore di un professionista iscritto all'albo di cui all'art. 179 ter. disp. att. cpc,

ritenuto che, pur divenuta obbligatoria la vendita con modalità telematiche, sia necessario nell'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, procedere con le modalità finora utilizzate, atteso che occorre predisporre con gli Istituti bancari un sistema di versamento delle cauzioni che ne garantisca l'anonimato;

così provvede:

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. dott. comm.sta Luca Sorrentino

DISPONE

La vendita del compendio oggetto di pignoramento, meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, al prezzo base ivi determinato.

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 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

DISPONE

che il nominato professionista, previa acquisizione -personalmente o a mezzo di persona incaricata per iscritto- dalla cancelleria di copia degli atti occorrenti, **si attenga, nel compimento delle delegate operazioni di vendita, alle seguenti disposizioni**.

1. Verifiche preliminari.

Assunto l'incarico, verifichi la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; controlli (mediante l'esame della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva depositata dal procedente, se del caso, integrando l'indagine presso la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale- qualora non sia stato già acquisito dall'esperto stimatore-) se i beni pignorati appartengono al debitore e se vi sono formalità pregiudizievoli; acquisisca (qualora non in atti) il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.

Ove i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi (in virtù di atti opponibili ai creditori), o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, 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 <u>prontamente</u> la circostanza al giudice dell'esecuzione.

2. Avviso di vendita.

Il delegato provvederà a redigere l'avviso per la vendita senza incanto, applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 quater di esse.

Le vendite senza incanto non devono essere fissate nel periodo compreso tra il primo agosto e il primo settembre.

Al fine della predisposizione dell'avviso di vendita (senza incanto) il delegato:

a) indichi natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali;

b) determini il prezzo base dei cespiti staggiti avvalendosi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della relazione peritale dell'esperto, delle osservazioni dei creditori e del debitore esecutato già in atti e provveda all'eventuale formazione dei lotti, sulla scorta delle emergenze evincibili dall'elaborato dell'esperto e nel rispetto degli eventuali vincoli pertinenziali o di asservimento tra più cespiti; qualora emerga la necessità di chiarimenti o approfondimenti segnali la circostanza prontamente al giudice, all'esperto e alle parti; **specifichi che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. 132/2015;**

c) fissi un termine tra 90 e 120 giorni decorrente dall'affissione dell'avviso di vendita all'albo giudiziario per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati entro il quale possono essere presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed indichi il luogo, la data (corrispondente al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte) e l'ora per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.. Determini le modalità di presentazione dell'offerta e della cauzione e l'ammontare della stessa come di seguito indicato;

d) stabilisca ed indichi che la presentazione delle offerte di acquisto, l'esame delle stesse e la gara tra gli offerenti avranno luogo presso il Tribunale, edificio settore civile, piano Primo, ovvero presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale ovvero nel diverso luogo da questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, previamente indicato ed autorizzato dal g.e.;

e) indichi che l'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatte salve le ipotesi di cui agli artt. 583 e 588 *bis* c.p.c..

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di una soggettività giuridica bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 co. 3 c.p.c.;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, a titolo di cauzione, un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

La cauzione come sopra determinata dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E. ovvero di libretto di deposito postale o bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice; l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

f) L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa completamente in bianco all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere o del professionista o di un suo incaricato il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora della presentazione dell'offerta. Nessun'altra indicazione deve essere annotata;

g) avvisi che saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate;

h) fissi, al giorno successivo alla scadenza del termine sub c), la comparizione degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., secondo le previsioni delle lettere i) ed l) che seguono;

i) avvisi che qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita che dovrà essere motivata espressamente in presenza di circostanze specifiche e concrete e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorchè siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa (ex art. 573 co. 3 c.p.c.).

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Del pari si procederà all'assegnazione allorquando all'esito della gara, il miglior prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta.

l)- avvisi che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

L'avviso di vendita dovrà comunque contenere:

m) l'indicazione della 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 (nell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 173 quater disp.att. c.p.c. dovrà essere indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del .T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della L. n. 47 del 28.2.1985 e succ. modif.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato .T.U., ovvero di cui all'art. 40 co. 2, della citata legge n. 47 del 28.2.1985, ne va fatta menzione nell'avviso di vendita con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. n. 47 del 28.2.1985);

n) il sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;

o) la precisazione 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa vendita, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

p) la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.) secondo le prescrizioni indicate nella lettera i);

q) comunichi l'avviso di vendita ai creditori ed ai debitori, nonché al terzo espropriato ex art. 602 c.p.c, **almeno trenta giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

r) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente.

3. Adempimenti Pubblicitari.

Esegua il delegato la pubblicità preventiva relativa alla vendita senza incanto.

Dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591*bis* c.p.c. deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche

Il delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza del pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso.

Il professionista incaricato della pubblicazione, dopo aver effettuato l'accesso al portale nell'area riservata, dovrà digitare i dati identificativi della procedura ed inserire gli atti che intende pubblicare. Sul PVP dovranno essere inseriti i seguenti atti: Avviso contenente: la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale); il valore d'asta e l'offerta minima; il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; • Ordinanza di delega delle operazioni di vendita; • Copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato; • Planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); • Numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; • Indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

Il professionista incaricato è autorizzato a richiedere al perito stimatore la trasmissione delle fotografie già poste a corredo della relazione di stima in formato .jpeg o in altro formato utile alla pubblicazione sul portale nonché copia della perizia in modalità compatibile con la normativa in tema di privacy.

Il professionista incaricato della pubblicità dovrà procedere all'inserimento dei dati e documenti sopra indicati almeno settanta giorni prima della data fissata per la vendita. Il professionista avrà cura di eseguire la pubblicazione sul PVP contestualmente all'inoltro della richiesta di pubblicità sui siti privati previsti nell'ordinanza di delega e, in ogni caso, in tempo utile ad assicurare il coordinamento temporale tra tali due forme di pubblicità. Il professionista incaricato della pubblicità, il giorno prima di quello fissato per la vendita, procederà a scaricare dal portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul PVP.);

pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno **sessanta giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto. mentre la pubblicazione sul quotidiano, **laddove**

detta modalità di pubblicità sia scelta del procedente, deve avvenire almeno **quarantacinque giorni** prima del predetto termine. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunaletorreannunziata.it;

- Pubblicazione dell'annuncio di vendita, su richiesta del professionista delegato e/o creditore procedente, in via alternativa:

- tramite il sistema ***"Rete Aste Real Estate"*** sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it** e **Kijiji.it** - Gruppo eBay, nonché sui siti internet **Immobiliare.it** e **Trovacasa.net almeno 45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

oppure

tramite inserzione, almeno **quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del creditore (da comunicarsi al custode e al delegato, ove presente, entro 30 gg. decorrenti dalla comunicazione della presente ordinanza) provvedendo, in mancanza, a scegliere il quotidiano sulla base della maggior convenienza.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano, ove previsto, sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero della procedura esecutiva; descrizione dell''immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); lo stato di

occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile)], nonché il valore ex art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); notizie urbanisco – edilizie essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); data, ora e luogo della vendita senza incanto; il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; il numero della procedura e l'indicazione del giudice; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

Altri adempimenti pubblicitari*:

- affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Torre Annunziata;
- invio di n. 200 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita;

*i suddetti adempimenti se barrati divengono obbligatori e la loro mancanza potrà comportare il differimento della vendita; se non barrati essi sono consentiti come forma di pubblicità commerciale in facoltativa aggiunta a quella obbligatoria; il professionista delegato e/o il custode vigilerà sull'esatto compimento di tale forma di pubblicità.

I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Ulteriori indicazioni in tema di adempimenti pubblicitari.

Tutti gli adempimenti pubblicitari (quotidiani, internet, missive commerciali, pubblicità muraria e pubblicazione su riviste specializzate), ad eccezione di quello relativo alla pubblicazione sul PVP, saranno eseguiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. convenzionata con il Tribunale di Torre Annunziata (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), a seguito di richiesta da parte del professionista delegato, il quale avrà cura di far pervenire alla società, in forma diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione da pubblicare (ordinanza ex art. 569 c.p.c., avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato,

almeno **settanta (70)** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, con le seguenti modalità alternative:

- e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite la funzione dedicata presente nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it;

- consegna diretta al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00.

Il professionista delegato, sotto la sua responsabilità, dovrà:

- trasmettere la documentazione da pubblicare 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 (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) 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 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e ove previsto su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

Il professionista delegato è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;

VISITE

Il custode dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine:

- il custode dovrà evadere la richiesta nel termine **massimo di giorni 15** da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche.

- il custode dovrà programmare le visite scadenzando giorni ed orari per ogni singolo richiedente evitando che gli offerenti si possano incrociare anche solo alla fine o all'inizio di ciascuna visita.
- il custode, anche durante la visita, dovrà adottare opportune cautele affinchè l'identità di ciascun offerente non sia resa nota ad alcuno, tranne che al custode stesso, specialmente ove il bene sia ancora materialmente occupato;
- durante le visite il custode dovrà porsi come unico interlocutore nei rapporti con l'offerente e con l'eventuale occupante;
- il custode sarà l'unico, oltre il GE, ad avere accesso al nominativo degli interessati alla visita;

4. 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.).

Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

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'articolo 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art.41 D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art.161, comma sesto, del citato D. Lgs. 385/1993).

L'eventuale residuo e gli importi dovuti per le spese relative alla registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione, voltura e cancellazione delle formalità saranno versati

dall'aggiudicatario al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dall'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art.2855 c.c., come oltre meglio schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

5. Assegnazione e ulteriori esperimenti di vendita

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione presentata per sé ovvero per persona da nominare (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito

assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art.586, comma primo, c.p.c..

In particolare, in caso di mancata assegnazione, il delegato provvederà senza indugio a fissare, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - senza necessità di autorizzazione del G.E.- nuovo esperimento di vendita, **ribassando il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO ogni volta di un quarto fino a un massimo di 3 RIBASSI** rispetto al precedente e con le modalità anzidette fissando un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a novanta giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo innanzi a sé l'udienza prevista per gli incombenti di cui agli artt. 571 e 572 c.p.c..

In definitiva, nel caso di infruttuoso esito dell'esperimento di vendita, il professionista delegato può, senza necessità di ulteriore autorizzazione, effettuare tre

ribassi nei modi di legge del presso d'asta, richiedendo invece previa autorizzazione al G.E. soltanto per l'eventuale quarto ribasso.

In particolare, **nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito di 3 ribassi, il professionista delegato provvederà ad inoltrare relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI** (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato); 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/prezzo di riferimento;

2. 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 e la causale degli stessi;

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

   In particolare, devono essere indicati:

   - la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
   - la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

4. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

   Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al giudice 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.

6. Termine per il compimento delle operazioni delegate.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo di **8 mesi** dalla comunicazione relativa al conferimento dell'incarico per procedere alle operazioni di vendita e, in prosieguo, quello di 90 giorni per ciascuno dei successivi esperimenti di vendita.

La delega ha una durata complessiva di 24 mesi.

In caso di mancata vendita il professionista delegato provveda a rimettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il mancato rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza (salvo per quelli dichiarati perentori dalla legge) non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la eventuale sostituzione del delegato.

7. Informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'avviso di vendita.

Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

8. Comunicazioni del professionista.

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso):

-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 terzo);

- 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.

9. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Avvenuto il versamento del saldo prezzo (che verrà attestato da apposito certificato di pagamento) il professionista- previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale- predisponga la bozza del decreto di trasferimento.

Nel trasmettere –in formato cartaceo ed elettronico- al G.E. la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 c.p.c. "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, (in via anticipata a mezzo e-mail all'indirizzo …..@giustizia.it con la indicazione nell'oggetto: "R.G.- bozza decreto trasferimento", il professionista delegato alleghi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (ovvero avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano ed Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, libretto bancario), e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale e comunque in corso di validità, 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, inserisca nel testo del

decreto: i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di vendita, in caso di variazioni successive, l'attestazione di prestazione energetica (ove presente), le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); l'analitica indicazione delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) 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.).

Altri adempimenti successivi alla vendita

Il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori indicazioni relative agli adempimenti successivi alla vendita:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
- comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o a mani proprie, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro trenta giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, 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;

- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per i conseguenziali adempimenti di seguito precisati;
- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, 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'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria;
- nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria 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. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami;
- il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso. Il delegato provvederà, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- il professionista delegato provvederà alla formazione del progetto di distribuzione o di assegnazione se in presenza di un unico creditore;

- il professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali.

FISSA

il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, **a cura del creditore procedente**, ai creditori iscritti non intervenuti (da eseguirsi presso la sede legale o in mancanza presso il domicilio eletto nella nota di iscrizione ipotecaria).

DISPONE

che il creditore procedente (o, in mancanza, uno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo)**,** entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, **corrisponda al professionista delegato:**

- **un anticipo sul compenso in misura pari ad euro 1.000,00, oltre oneri di legge;**
- **un fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche) nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto moltiplicato per cinque tentativi di vendita. Il delegato dovrà richiedere ai creditori l'anticipazione delle somme necessarie al pagamento del contributo. con l'avvertimento che, in caso di mancata corresponsione del fondo spese richiesto, il GE estinguerà la procedura ai sensi dell'art 631 bis cpc.**
- **un fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. (internet; quotidiano; pubblicità commerciale) nella misura di euro 1.500,00.**

Che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia di atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata.

DELEGA

Per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo professionista delegato **e dispone che lo stesso si attenga nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti prescrizioni:**

Entro trenta giorni dal versamento del prezzo, il professionista delegato:

inviti, per iscritto, i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del dietim 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, secondo comma, 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 terzo, D.Lgs. 385/1993 nel testo vigente e dall'art.4, comma primo, legge 30 aprile 1999 n.130;

inviti altresì 1) 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. La istanza dovrà essere sottoscritta personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato; 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi); inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

nell'invitare i creditori alla precisazione dei rispettivi crediti adoperi il modello allegato alla presente ordinanza;

inviti, nel contempo, i creditori che intendano veder liquidate le spese giudiziali sostenute a presentare la relativa nota delle spese e delle competenze direttamente al delegato, il quale provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione gli importi richiesti dai procuratori delle parti (salva la verifica del giudice della congruità di tali spese) e ad

allegare le notule al progetto, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione, prima del deposito del progetto di distribuzione, eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste, per le risoluzioni del caso;

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 trenta giorni il progetto di distribuzione, con decorrenza dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per le dichiarazioni di credito (il mancato rispetto di questo termine non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la sostituzione del delegato);

in caso di inottemperanza da parte dei creditori all'invito del delegato, questi provveda comunque alla predisposizione del progetto sulla base degli atti già contenuti nel fascicolo (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante nell'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi che fossero stati richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo);

in particolare, ove il creditore non trasmetta il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e non sia possibile determinare in altro modo l'importo della quota capitale e della quota per interessi, il delegato ponga il credito per intero (cioè anche per la quota capitale) in chirografo;

alleghi al progetto una fotocopia del libretto con l'aggiornamento degli interessi a data quanto più possibile prossima e tenga conto della somma effettivamente disponibile

ai fini del riparto, prevedendo la distribuzione anche di quanto maturato (e di quanto maturerà fino al riparto) a titolo di interessi sul ricavato dalla vendita, indicando nominativamente a quali creditori tali importi vadano eventualmente distribuiti (secondo le normali regole di graduazione e sino a concorrenza del credito azionato) con la specificazione della percentuale rispetto al totale disponibile, ovvero se vadano restituiti al debitore;

qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.L.B. abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Torre Annunziata, 27/10/2020

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Emanuela Musi

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.

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 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.