Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore
IMMOBILIARE-NOCERA

Verbale d'udienza

Procedura Esecutiva n. **222/09** R.G.E.
promossa da: **B.N.L. spa**
contro:

L'anno 2015 il giorno **6** del mese di **febbraio** dinanzi al G.E. Luigi Bobbio, assistito dal sottoscritto Assistente Giudiziario Antonio Siani.

Sono comparsi:

a) L'avv. Giuseppe Adinolfi per delega dell'avv. Luigi Adinolfi per la BNL spa il quale esibisce il decreto ex art. 569 cpc notificato e chiede fissarsi le modalità di vendita
b) L'avv. Gennaro Fiorillo custode giudiziario

Il G.E.

Preso atto di quanto sopra dichiarato dalle parti

P.Q.M.

Nomina quale professionista delegato ex art. 569 cpc l'avv. Gennaro Fiorillo già custode giudiziario con separato provvedimento

L'Assistente Giudiziario — Il G. E.

Antonio Siani — *dr. Luigi Bobbio*

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. **222/09** R.G.E.
promossa da: **B.N.L. spa**
contro:

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

ALLEGATA AL VERBALE D'UDIENZA DEL 06/02/15

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

in persona del dott. Luigi Bobbio,

letti gli atti e vista la documentazione prodotta;

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

considerato che occorre disporre in ordine alla vendita dei beni pignorati e ritenuto, a tal fine, di dover provvedere nelle forme di cui all'art. 591 bis cpc mediante delega a professionista;

DISPONE

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

DELEGA

per le operazioni di vendita , **l'avv. Gennaro Fiorillo, già custode giudiziario**, il quale provvederà al compimento di tutte le attività di cui all'art. 591 bis, comma 2, cpc (con le ulteriori disposizioni e precisazioni che seguono), ivi compresa la conservazione del fascicolo d'ufficio. Si precisa, in proposito, che:

- a) il professionista delegato dovrà riconsegnare il fascicolo ogni volta che si verifichino eventi per cui è previsto l'intervento del giudice dell'esecuzione e comunque al termine delle operazioni delegate (art. 591 bis, comma 7 c.p.c.);

- b) da tale momento, relativamente ai doveri connessi alla custodia ed alla detenzione del fascicolo, il delegato sostituisce a tutti gli effetti il cancelliere;

FISSA

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

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

STABILISCE

sin d'ora, per la sola ipotesi di esito infruttuoso della vendita (dopo tre ribassi del prezzo base d'asta rispetto al valore stabilito in sede di perizia estimativa) o di omessa istanza di assegnazione, che il professionista delegato rimetta gli atti al g.e. al fine di stabilire l'udienza di comparizione (che sarà fissata con apposita ordinanza) per l'adozione dei provvedimenti opportuni, all'uopo evidenziando che a tale data:

- a) dovranno altresì comparire l'esperto stimatore, il custode ed il professionista delegato, affinché, ciascuno per quanto di propria competenza, rendano chiarimenti circa le ragioni che hanno comportato l'esito negativo della vendita (incongruità del prezzo di stima, sopravvenuto mutamento eccezionale del mercato, modificazione del bene, ecc.);

- b) sulla base degli elementi forniti dalle parti ovvero di quelli che saranno forniti dall'esperto stimatore che rendano meritevole di rivisitazione il prezzo di stima, potrà essere rideterminato il valore del bene pignorato, ai sensi dell'art. 568, ultimo comma, c.p.c. ovvero, alternativamente, potrà essere disposta l'amministrazione giudiziaria dei beni pignorati a norma degli artt. 592 ss cpc;

DETERMINA

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

DISPONE

- A -

- I) che la Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza, anche a mezzo fax, posta elettronica certificata, o telefono, alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato;

- II) che, entro i successivi dieci giorni, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione del modello in uso presso l'Ufficio. Decorso tale termine, senza che il nominato professionista abbia provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria provvederà all'immediata restituzione del fascicolo a questo giudice per la sostituzione del professionista e per l'eventuale segnalazione al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179 ter cpc;

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

- B -

che il professionista delegato, provveda altresì:

- I) nel termine di SESSANTA giorni dall'accettazione dell'incarico alla redazione dell'avviso di vendita ed alla conseguente sua comunicazione alle parti (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti (notifica), ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

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

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

- IV) ad indicare obbligatoriamente, quale data di apertura delle buste, il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte (art. 569, comma 3, cpc);

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

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

- C -

- I) che il creditore procedente o il creditore surrogante versi al professionista delegato il fondo spese, nella misura sopra determinata, nel termine improrogabile di giorni trenta dalla richiesta ricevuta dal professionista delegato;

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

- D -

- I) che, laddove la vendita fissata (con incanto e senza incanto) vada deserta e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene, il delegato è sin d'ora autorizzato ad esperire una nuova vendita, senza incanto e con incanto, nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc e secondo le previsioni di cui al terzo comma dell'art. 569 cpc con le medesime modalità sopra prescritte e con il ribasso di un quarto del prezzo dell'ultima vendita.

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

- II) che fermo restando il rispetto dei termini per la pubblicità dell'avviso di vendita previsti nella presente ordinanza, per la fissazione di nuovo esperimento il professionista delegato provvederà nel termine di QUINDICI giorni dalla data di esperimento dell'incanto alla redazione del nuovo avviso di vendita ed alla conseguente comunicazione alle parti (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.;

- III) che nel medesimo termine di quindici giorni di cui sopra, il professionista delegato provvederà altresì all'affissione all'albo giudiziario del nuovo avviso di vendita ai sensi dell'art. 490, comma 1, cpc;

- IV) che il termine per il deposito delle offerte dovrà essere fissato (giusta l'art. 591, comma 2) non prima di 60 giorni e non oltre 90 giorni dalla data di affissione del nuovo avviso di vendita all'albo giudiziario;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

- V) gli esperimenti di vendita (ivi compresi quelli a prezzo ribassato) dovranno essere ultimati nel termine improrogabile innanzi indicato di VENTIQUATTRO MESI;

- E -

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

- I) tempestivamente e, comunque, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo al deposito in Cancelleria della bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento secondo il modello in uso presso l'Ufficio;

- II) al conseguente deposito del progetto di distribuzione e della relativa nota di accompagnamento nel rispetto del termine sopra indicato per l'espletamento di tutte le attività delegate.

DISPONE

che il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori

PRESCRIZIONI

- OPERAZIONI DI VENDITA -

PREZZO BASE

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

ESAME DOCUMENTI

2) verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti già controllata e, se del caso, integrando l'indagine c/o la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del titolo ante/ventennale) se il bene appartiene al debitore (in virtu' di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtu' di atto opponibile ai creditori, o se comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione;

PUBBLICITÀ'

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

4) L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale);

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l' ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy;

5) al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, così come pure la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano;

6) gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano e su Internet siano materialmente eseguiti dalla soc. Aste Giudiziarie Inlinea spa a seguito di richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) con una delle seguenti modalità:

- a) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

- b) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;

- c) fax al n. 0586/201431;

- d) invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno;

- e) diretta consegna c/o la postazione della soc. Aste Giudiziarie in Tribunale, tel. 081/3239733;

il professionista delegato trasmetta alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, egli verifichi anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad Aste Giudiziarie InLinea spa, il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dandone notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale;

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

7) la presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché il successivo eventuale incanto, dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, comunque situato nel circondario di questo Tribunale). Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, dovrà essere garantito in tutti i giorni lavorativi, sino alla scadenza del termine;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

8) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avvisto di vendita e, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato ex art. 569, comma 3, cpc sopra richiamato. Sulla busta il ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

9) l'offerta dovrà contenere:

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

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

- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;

- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 (sessanta) giorni;

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

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

11) la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato; in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

GARA TRA OFFERENTI

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

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

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

VENDITA ALL'INCANTO

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

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

OFFERTE DOPO L'INCANTO

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

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

AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

18) il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.); se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1°gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6° del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci (ovvero quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1° gennaio 1994) e consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

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

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

19) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;

20) il prezzo di vendita sia versato – entro gg. 15 - su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso la Banca Monte dei Paschi di Siena agenzia del Tribunale di Nocera

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

Inferiore; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

21) il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione; dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.); della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art. 584 ultimo comma c.p.c.);

22) avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il professionista delegato inviti per iscritto i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato, degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute –distinguendovi quote/capitale da quote/interessi-, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario; più precisamente, l'invito e la conseguente precisazione creditoria dovranno avvenire, salva ogni successiva valutazione, secondo il seguente schema sinottico:

Il professionista delegato letti gli atti dell' esecuzione immobiliare n….. RGE contro ……

INVITA i creditori a precisare -per capitale, interessi e spese- le proprie spettanze, entro e non oltre gg 30. A tal fine, ove si tratti di mutui ipotecari, siffatta 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)

GRADO IPOTECARIO

C) Capitale puro erogato e non pagato = euro……..; indicare, nell'ambito delle rate di cui al punto B) la somma di tutte le relative quote di capitale puro non pagato

D) Interessi d'ammortamento triennali = euro……..; indicare, ex 2° co. 2855 c.c., la 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, ex 3° co. 2855 c.c., la somma degli interessi legali maturati, senza anatocismi, sul capitale puro riportato sub C) a decorrere dall'anno successivo al predetto triennio fino alla data di emissione del decreto di trasferimento).

N.B.: se nei mutui a tasso fisso non è allegata la tabella di ammortamento o se si tratti di mutui a tasso variabile (la cui tabella ammortizza il solo capitale), il creditore alleghi estratto conto scalare che consenta tra l'altro di riscontrare la voce indicata sub D).

Inoltre, nello stesso estratto conto dovranno altresì indicarsi eventuali pagamenti parziali in deconto-morosità, sì da verificarne anche l'imputazione.

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.

- DECRETO DI TRASFERIMENTO -

23) nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 cpc, "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita) secondo i modelli in uso presso l'ufficio, il professionista delegato alleghi anche: CD o file contenente la bozza di tale decreto, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano e su Internet, offerte con copie assegni, verbale d'asta, attestato di esso delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, e libretto bancario), riportando anche l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni); a tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.);

Il professionista segnali nell'avviso di vendita, nella pubblicità, nel futuro decreto di trasferimento – nonché nel quadro D della nota di trascrizione l'esistenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo autorizzativo, la necessità che a cura e spese dell'aggiudicatario venga ripristinato lo stato dei luoghi e i costi relativi nonché, nel caso di variazione catastale effettua dal CTU su autorizzazione del giudice dell'esecuzione che: *il neo p.lla , sub ha sostituito ex p.lla , sub a seguito di variazione catastale effettuata dal C.T.U (cfr. relazione peritale pag.)*.Evidenzi le eventuali formalità esistenti sul bene che non saranno oggetto di cancellazione a seguito di acquisto da parte dell'aggiudicatario

- PROGETTO DI DISTRIBUZIONE-

24) il delegato procederà naturalmente anche alla formazione e sottoscrizione del progetto di distribuzione, seguendo tendenzialmente, per il calcolo ex art. 2855 c.c., lo schema sinottico sopra indicato;

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

26) il delegato, prima di elaborare il progetto di distribuzione, sottoponga prontamente al GE – per la preventiva liquidazione – a carico della procedura e dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione, all'uopo utilizzando il modello in uso presso l'Ufficio. Contestualmente sottoporrà al

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

GE la nota delle spese e competenze dei creditori, da liquidarsi secondo i parametri di cui al DM 140/2012, tenendo altresì conto degli eventuali accordi in forma scritta intercorsi tra le parti ed i loro rispettivi difensori in ordine alla convenzione dei compensi professionali;

DISPONE

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

FISSA

il termine di trenta giorni per la notificazione dell'odierno verbale d'udienza e dell'allegata ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori di cui all'art. 498 cpc che non sono comparsi;

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, il quale ultimo provvederà alla verifica del tempestivo adempimento di quanto sopra disposto a carico del creditore procedente.

Nocera Inferiore, all'udienza del 06/02/15

Il G.E.

Dr. Luigi Bobbio

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 61dfd

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

PROCEDIMENTO n. 222 /2009 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

in persona del dott. Luigi Bobbio,

letti gli atti, vista la documentazione prodotta, le determinazioni assunte all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

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

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

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

ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i 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;

P.Q.M.

Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.

AUTORIZZA la vendita del compendio pignorato nei termini di seguito indicati.

DELEGA per l'espletamento delle operazioni di vendita con le modalità telematiche di seguito indicate, per provvedere sulle istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 590 e 591 c.p.c., per gli adempimenti successivi alla vendita e per la redazione e predisposizione del progetto di distribuzione e gli adempimenti consequenziali il professionista di seguito indicato:

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

Avv. Gennaro Fiorillo, già nominato custode giudiziario, il quale provvederà al compimento di tutte le attività di cui all'art. 591 bis, comma 2, cpc (con le ulteriori disposizioni e precisazioni che seguono)

Allo stesso assegna il termine di giorni QUINDICI per il deposita della dichiarazione di accettazione dell'incarico e di insussistenza di cause di incompatibilità.

FISSA

il termine di DICIOTTO MESI (a far data dalla presente udienza) per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di SEI MESI per le successive attività delegate;

AUTORIZZA

il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporsi.

STABILISCE

sin d'ora, per la sola ipotesi di esito infruttuoso della vendita (dopo tre ribassi del prezzo base d'asta rispetto al valore stabilito in sede di perizia estimativa) o di omessa istanza di assegnazione, che il professionista delegato rimetta gli atti al g.e. al fine di stabilire l'udienza di comparizione (che sarà fissata con apposita ordinanza) per l'adozione dei provvedimenti opportuni, all'uopo evidenziando che a tale data:

DISPONE

1. che il professionista delegato relaziona al giudice dell'esecuzione sullo stato di attuazione del mandato in maniera periodica e, comunque, almeno una volta all'anno;

2. prima di ogni altra attività, il professionista delegato verifica la corrispondenza tra beni pignorati, beni periziati e beni delegati e controlla nuovamente la proprietà degli stessi – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto e sulla base della documentazione in atti **e, ove occorra, mediante la rinnovazione dei certificati ipocatastali**; provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti ai quali sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informare il giudice dell'esecuzione;

3. il professionista delegato assume a base della vendita, il valore dell'immobile per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., nonché all'eventuale ripartizione in lotti prospettata nella relazione dell'esperto;

4. il professionista delegato provvede agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 570 e, quando occorre, 576, comma 2, c.p.c.;

5. il professionista delegato fissa i termini – **non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni** – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina stabilendo l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

6. il professionista delegato da atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. **(il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.),** presentando una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; **in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota,* il bene, in caso di aggiudicazione;** nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

7. il professionista delegato da atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

8. il professionista delegato da atto ed avvisa che l'offerta non è efficace: **1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc; 3) se l'offerente non presta cauzione, in misura non inferiore *al decimo del prezzo proposto*;**

9. Le offerte saranno all'udienza fissata per l'esame delle offerte, fatta salva le previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c;**

10. Il professionista delegato da atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;

11. Il professionista delegato avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

12. Il delegato avvisa che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

13. Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, provvedendo su di esse, in particolare quanto all'eventuale accoglimento e all'adozione dei provvedimenti conseguenziali;

14. se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista **è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre il precedente prezzo di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Il tutto autorizzandolo sino a un massimo di TRE RIBASSI e specificando che:**

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

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

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

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

15. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

16. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo apposito verbale telematico delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione con identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

17. il professionista delegato **fissa il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 giorni (centoventi) dalla data di aggiudicazione (si rammenta che qualora tale termine venisse a scadenza <u>in periodo di sospensione feriale dei termini</u> lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione)**;

18. il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

19. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispone la minuta del decreto di trasferimento e la trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. –, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

20. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 *quater;*

21. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

22. il professionista delegato, nel redigere l'avviso previsto dall'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio ovvero nel luogo espressamente indicato dal professionista nell'avviso di vendita;

23. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'offerta minima nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

24. nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari;

25. rilevato che, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., comma 1, quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

rilevato che, ai sensi dell'art. 23, comma 2, decreto legge n. 83/15, convertito con modificazioni, nella legge n. 132/15, la suddetta disposizione si applica decorsi trenta giorni dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp. Att. c.p.c.;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

rilevato che, in data 20 gennaio 2018, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il provvedimento del Direttore Generale per i Sistemi Informativi Automatizzati con il quale sono state adottate le specifiche tecniche del portale delle vendite pubbliche;

rilevato, pertanto, che gli avvisi di vendita predisposti a decorrere dal 20 febbraio 2018 dovranno essere inseriti sul predetto portale;

DISPONE

a) L'avviso di vendita e l'ordinanza di delega dovranno essere pubblicate dal professionista delegato sul portale delle vendite pubbliche per il tramite della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, assicurando adeguata tempestività rispetto al prefissato termine di 45 giorni al fine di evitare blocchi o ritardi nella pubblicazione, stante l'entità numerica delle procedure in fase di vendita;

b) Autorizza, "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." ad essere censita sul registro di cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita sul Siecic Esecuzioni;

c) Sarà obbligo del professionista delegato, come previsto dalla normativa, provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/02, da effettuarsi sul portale dei servizi telematici https://pst.giustizia.it;

d) Gli adempimenti pubblicitari saranno richiesti a cura del professionista delegato ad "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.", fornendo alla società l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la ricevuta in formato xml.p7m attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio), almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

26. che **qualora il creditore procedente abbia richiesto espressamente anche tale forma di pubblicità,** in funzione della vendita, la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita su un quotidiano a scelta tra il "Mattino ed. di Salerno", "il Corriere del Mezzogiorno ed. di Salerno" la "Repubblica ed. di Salerno" e "La Città", nonché' sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al DM 31/10/06.L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l' ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy; al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, così come pure la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano; gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano e su Internet

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

siano materialmente eseguiti dalla Soc. Aste Giudiziarie Inlinea spa a seguito di richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) con una delle seguenti modalità:

- a) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

- b) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;

- c) fax al n. 0586/201431;

- d) invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno;

- e) diretta consegna c/o la postazione della soc. Aste Giudiziarie in Tribunale, tel. 081/3239733;

il professionista delegato trasmetta alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, egli verifichi anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad Aste Giudiziarie InLinea spa, il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dandone notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale;

27. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

28. una volta emesso il decreto di trasferimento relativo a tutti beni posti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate;

29. a tal fine, il professionista delegato assegna termine, non inferiore a venti e non superiore a quarantacinque giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi nei trenta giorni successivi, redige il progetto di distribuzione secondo le norme in tema di cause di prelazione ed i principi della graduazione e della proporzionalità;

30. il professionista delegato deposita la bozza del progetto di distribuzione sul fascicolo telematico, affinché il giudice dell'esecuzione, apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza di discussione e l'approvazione del medesimo, disponendo la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine;

31. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè in quella stessa sede – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

32. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice dell'esecuzione;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

33. si determina e si liquida, ai sensi dell'art. 5 del D. M. del Ministro della Giustizia 25/05/99, n. 313, nella parte in cui possa trovare applicazione in attesa dell'emanazione del successivo Decreto previsto dalla vigente normativa, l'anticipo da corrispondersi al professionista delegato in ragione di € 2.500,00, di cui € 1.500,00 quale acconto sulle spese di pubblicità ed € 1.000,00 quale acconto sull'onorario, da versarsi da parte del creditore procedente o surrogante, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti; Il contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche pari a € 100,00 per lotto posto in vendita viene conteggiato ed inserito nelle somme riconosciute dal G.E. in ordinanza di delega al professionista delegato nella parte ricadente sotto la voce "acconto per spese di pubblicità" e viene quantificato nella somma di € 300,00 corrispondente al numero dei lotti per il numero dei tentativi di vendita previsti dalla presente ordinanza; anche tale somma, in quanto inserita nell'acconto, dovrà essere richiesta al creditore procedente o surrogante munito di titolo e dallo stesso corrisposta; per l'effetto determina l'acconto complessivo nella somma di € 2.800,00 come sopra ripartiti;

DISPONE

che il versamento del fondo spese abbia luogo con le seguenti modalità:

- **il professionista è autorizzato all'apertura di un conto corrente bancario (ovvero a consentire l'accredito delle predette somme sul suo conto personale) 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 creditore procedente è obbligato al versamento sul conto corrente entro trenta giorni (30) dalla comunicazione eseguita dal professionista, salvo che – per la pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. – il pagamento sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore;**

AUTORIZZA

il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato.

PRECISA

che gli importi relativi agli adempimenti pubblicitari sopra descritti saranno fatturati dalla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. direttamente al professionista delegato – salva l'ipotesi di pagamento effettuato direttamente dal creditore – in quanto il predetto professionista potrà attingere al fondo spese per il pagamento degli oneri pubblicitari.

34. del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato deve informare il giudice immediatamente. Si evidenzia sin da adesso che il mancato/omesso versamento del fondo spese nel termine di cui al precedente punto 33) in favore del professionista delegato sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva; si evidenzia altresì che l'omesso versamento al professionista delegato da parte del creditore procedente o del surrogato della somma come sopra determinata a titolo di contributo sarà causa ex art. 631 bis cpc della mancata pubblicazione dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche e conseguentemente della estinzione della procedura;

35. il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite nonché gli orari e il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;

CONTO CORRENTE

AUTORIZZA

il professionista delegato, con riferimento alle operazioni di vendita, ad aprire un conto corrente bancario presso un istituto di credito da lui scelto, a condizione che pratichi condizioni economiche vantaggiose;

DISPONE:

- che il conto corrente sia intestato al Tribunale di Nocera Inferiore con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Nocera Inferiore Proc. n. R.G.E.");

- che il conto corrente sia con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme e che il professionista delegato depositi, unitamente agli atti – all'esito della gara - documento dal quale evincere il c.d. "storico degli accessi" o "home report", al fine di consentire eventualmente al Giudice di verificare l'accesso al conto il giorno della vendita;

- che su tale conto siano depositate le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti, il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il saldo delle spese versate dall'aggiudicatario;

- che, per le sole spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario, il professionista delegato è autorizzato ad aprire – in alternativa al conto sopra indicato – altro conto corrente e sempre a condizioni economiche vantaggiose sopra indicate intestato ugualmente al Tribunale di Nocera Inferiore con indicazione del numero della procedura e concernente unicamente le spese di trasferimento ("Tribunale Nocera Inferiore Proc. n. R.G.E. - SPESE");

LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

DISPONE:

- che la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate, presso lo studio del professionista medesimo ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica, da indicarsi comunque nell'avviso di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

AVVISO DI VENDITA

DISPONE:

- che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia l'offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

- che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

• in primo luogo, il TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA e LA DATA DELLA VENDITA.

PRECISAZIONI:

il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa. Inoltre, l'avviso di vendita dovrà contenere la seguente specificazione: "A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile". In conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, l'avviso di vendita dovrà contenere anche la seguente specificazione: "Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti".

Il professionista indicherà 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.

• in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

• in terzo luogo e 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 gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE.

Cauzione

DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

• in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

• in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

• maggior importo del prezzo offerto;

• a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

• a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

• a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Saldo prezzo

DISPONE:

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto corrente 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: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, n. / R.G.E.";

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme);

e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

Saldo spese

DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

- che la somma forfettaria in questione sia pari:

• in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;

• per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

- che, nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

• il professionista depositi relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;

• il professionista accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;

• l'emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;

• le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;

e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

- che l'eventuale esistenza di 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 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

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

Rinvio

DISPONE:

- che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

DISPONE:

- che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;

- che il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it;

- che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

AUTORIZZA

"Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a." ad essere censita sul registro di cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita sul Siecic esecuzioni;

Offerta

DISPONE:

- che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- che all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; b) 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); c) 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 del giudice tutelare; d) 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; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 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 del 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 (fermo restando 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 del D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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 sul sito internet pst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- che, 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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;

Cauzione

DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

- che le coordinate IBAN del conto corrente intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il termine di presentazione delle offerte. Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine fissato per la presentazione delle offerte.

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia 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– il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

- che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati;

Esame delle offerte

DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale, presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

• verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

• verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

• proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; - che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

Gara tra gli offerenti

DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

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

• la gara avrà una durata di DIECI MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

- che il professionista delegato provveda: 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 richiedere – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – al g.e. la liquidazione delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario (e quelle per il saldo ex art. 13 dovute al perito stimatore), 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 45 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.

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

DISPONE:

- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le seguenti informazioni (e secondo l'ordine di seguito indicato): descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui 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.

Il giudice dell'esecuzione,

DELEGA

il medesimo professionista per gli adempimenti successivi alla vendita e per l'effetto:

DISPONE

che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle indicazioni di seguito indicate.

Il professionista delegato:

- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute; - provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati.

- 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) il professionista delegato 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. 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 giudice dell'esecuzione,

DELEGA

il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione o assegnazione e per l'effetto:

DISPONE che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali:

- il professionista indicherà il termine (in ogni caso non superiore a 45 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;

- il professionista inviterà:

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;

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;

3) 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;

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34

- il professionista presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione;

- 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 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.

Il giudice dell'esecuzione,

FISSA

il termine di giorni trenta a far data dalla comunicazione del presente provvedimento, entro il quale il creditore procedente o quello più diligente dovranno notificare la presente ordinanza ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. non comparsi (art. 569 ultimo comma c.p.c.)

MANDA

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento.

DISPONE

- I) che la Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza, anche a mezzo fax, posta elettronica certificata, o telefono, alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato (se non già presente all'udienza ex art. 569 cpc);

- II) che, entro i successivi 15 giorni, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico mediante trasmissione, anche per via telematica, di apposita dichiarazione. Decorso tale termine, senza che il nominato professionista abbia provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria provvederà all'immediata restituzione del fascicolo a questo giudice per la sostituzione del professionista e per l'eventuale segnalazione al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179 ter cpc;

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

Nocera Inferiore, 06/05/2022

Il giudice dell'esecuzione

Dr. Luigi Bobbio

Firmato Da: BOBBIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: a77e841ad3702f322890be012593f34