



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE V BIS
IL GIUDICE

Letti gli atti della procedura n. 59/14, rilevato che la fissazione dell'udienza di autorizzazione della vendita è stata regolarmente comunicata alle parti del processo, e che, a tale udienza, non sono state proposte opposizioni agli atti esecutivi;
 considerato che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ha depositato la propria relazione;
 vista la richiesta del creditore procedente di disporre la vendita del compendio pignorato e letto l'articolo 591 bis c.p.c.,

DELEGA

avv. G. delle Rocce già custode della procedura, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., provvedendo (entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita.

A) Il professionista delegato provvederà:

- 1) a verificare (mediante l'esame della documentazione in atti e, nell'eventualità, integrando l'indagine nei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se il bene appartiene al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano formalità pregiudizievoli (richiederà, ove occorra, i necessari chiarimenti all'esperto, anche in ordine alle notizie di cui alla legge n°47/85) controllando le eventuali trascrizioni anteriori al pignoramento, ostantive alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., sulla base della documentazione ipo-catastale e della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 c.p.c., provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. : qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la documentazione sia inidonea o incompleta ex art.567 c.p.c., provvederà a segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione; verificherà, inoltre la ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., rimettendo gli atti a questo Giudice nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad invitare il creditore procedente ad effettuare eventuali notifiche ex art. 498 c.p.c. ai creditori ipotecari non avvertiti dell'espropriazione;
- 2) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, 3° comma c.p.c., tenendo conto della relazione dell'esperto nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;
- 3) a redigere l'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., curando la pubblicità legale (art. 490 c.p.c.), da eseguirsi in giorno festivo, nel termine di almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "IL MATTINO" nonché in uno dei siti Internet a ciò preposti (cfr. DDMM 31/10/06 e 2/4/09 che individuano per il distretto della Corte di Appello

di Napoli appositi siti), avendo cura di omettere il nome e le generalità del debitore; tale avviso dovrà contenere le indicazioni relative al numero della procedura ed al Giudice dell'Esecuzione titolare della stessa, i tempi e le modalità di svolgimento dell'eventuale incanto nelle ipotesi di cui all'ultimo periodo del terzo comma dell'art. 569 c.p.c. L'avviso dovrà contenere la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, sotto la sua responsabilità.

Tale avviso dovrà contenere l'indicazione degli estremi previsti nell'articolo 555 c.p.c., del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare), del diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro), ed indicare l'ubicazione dell'immobile (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano), la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), le dimensioni (espresse in mq e/o in numero di vani), le eventuali pertinenze (box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi), lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), il nome ed il recapito del custode (eventualmente nominato in sostituzione del debitore), e del professionista delegato che provvede alla vendita, il sito internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e la relazione di stima ed il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. L'avviso dovrà, altresì, contenere, oltre alla compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti, la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il professionista delegato dovrà inoltre:

- 1) Indicare nell'avviso di vendita il termine ed il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e la data, il luogo e l'ora fissate per l'esame delle offerte, e per procedere alla gara tra gli offerenti, provvedendo alla notificazione dell'avviso ai creditori non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c., nonché alla comunicazione alle parti tutte, trasmettendo contemporaneamente copia dell'avviso a quest'ufficio;
- 2) stabilire che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, sia versata con assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato, con la possibilità di indicare anche un deposito in conto spese per la futura vendita, di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto;
- 3) fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine per le offerte, le operazioni relative alla deliberazione sull'offerta e alla gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- 4) deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;
- 5) stabilire che le offerte dovranno pervenire necessariamente in busta chiusa, e che saranno escluse quelle che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a sessanta giorni. L'offerta dovrà contenere: 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. L'offerta dovrà, altresì, contenere: i dati identificativi del bene per il quale è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a sessanta giorni, l'espressa di-

chiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un 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 del prezzo;

- 6) prevedere l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti (art.581 c.p.c.);
- 7) valutare prudentemente se, in presenza di un'unica offerta che non sia superiore al prezzo base aumentato di un quinto, o in presenza di più offerte tutte non superiori alla detta soglia ed in assenza di gara tra gli offerenti, sia o meno opportuno, anche in base alla natura degli immobili staggiti, procedere all'incanto;
- 8) provvedere ai sensi dell'art. 576 per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, terzo comma c.p.c., ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi altra ragione;
- 9) fissare la data e il luogo in cui si procederà alla vendita con incanto già nel primo avviso di vendita curando che quest'ultimo abbia il contenuto di cui all'art. 576, 1° co. c.p.c., salva la possibilità di prevedere da parte degli offerenti un deposito in conto spese per la futura vendita di ammontare non superiore al 20% del prezzo posto a base d'asta, e notificandolo ai creditori non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c., nonché comunicandolo alle parti tutte, trasmettendo contemporaneamente copia dell'avviso a quest'ufficio; nel termine di almeno 45 giorni prima, il professionista delegato provvederà a rinnovare gli adempimenti pubblicitari, con riferimento alla data dell'incanto ed al termine e le modalità di presentazione delle domande di partecipazione.

Il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto nel termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni dalla data fissata per la deliberazione delle offerte ex art. 572 c.p.c.

In particolare, nell'avviso il professionista dovrà indicare:

- se la vendita viene effettuata in uno o più lotti;
- il prezzo base dell'incanto per ognuno dei lotti;
- il giorno e l'ora dell'incanto;
- l'ammontare della somma da versare, nella misura non inferiore al 10% a titolo di cauzione, in assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato ;
- la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere versato su libretto di deposito intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Il saldo del prezzo dovrà, quindi, essere versato entro 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). Procederà alla verifica dell'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario ed alla quantificazione degli oneri tributari connessi all'aggiudicazione, alla tempestiva comunicazione all'aggiudicatario dell'importo necessario al loro adempimento ed alla ricezione dei relativi importi; a segnalare tempestivamente al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione.

nistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n.47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato. Ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. Il professionista delegato provvederà inoltre a trasmettere in allegato al decreto di trasferimento una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata risultante dall'elaborato peritale in atti o dalle informazioni che egli stesso abbia assunto eventualmente come custode (in particolare riguardo all'esistenza di titoli opponibili alla procedura, curando all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, di richiedere all'aggiudicatario o assegnatario se intenda procedere di persona all'eventuale liberazione degli immobili aggiudicati o assegnati o, invece, a tanto debba provvedere l'ufficio);

8) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedere alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 e alle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento); nel trasmettere al Giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il professionista delegato alleggi copia dei verbali relativi alle operazioni di vendita delegate, unitamente all'attestazione relativa alla mancanza o alla sussistenza di offerte in aumento ai sensi dell'art. 584 c.p.c. ed i libretti di deposito intestati alla procedura e vincolati all'ordine del Giudice dell'esecuzione sui quali sono state versate le somme depositate a titolo di anticipo spese, cauzione e saldo prezzo. Nel trasmettere la bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato documenti, altresì, anche le visure aggiornate relative alle 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.);

9) a far pervenire a questo Giudice nota delle spese e degli onorari dovuti per le operazioni delegate, distinguendo le poste da porsi a carico dell'aggiudicatario (inerenti il verbale di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento in relazione alle attività di cui all'art. 591 bis, n. 5 c.p.c.) e quelle da porsi a carico del ricavato, prevedendo in via forfettaria anche le sostenute spese relative alla formazione del progetto di distribuzione;

10) formare il progetto di distribuzione che dovrà trasmettere a questo Giudice; a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute, distinguendo la quota-capitale dalla quota-interessi, i criteri di calcolo degli interessi e la parte degli stessi assistita da garanzia ipotecaria e l'eccedenza da ammettere al chirografo. Quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione, curandone la trasmissione immediata a questo Giudice. Nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello precedente, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione degli atti a questo Giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c. Il professionista dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del Giudice dell'esecuzione, ovvero di ritardare la fissazione e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto di deposito in-

testato al debitore e vincolato all'ordine del G.E., allegando all'atto della definitiva restituzione degli atti in esito alla chiusura della procedura, fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

11) curerà la notifica al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti di apposito avviso contenente l'indicazione della data fissata, al momento dell'aggiudicazione, per la discussione del piano di riparto. Nel medesimo avviso il custode assegnerà un termine non superiore a 90 giorni alle parti per precisare i rispettivi crediti e depositare presso di lui copia dei titoli in forza dei quali essi hanno spiegato intervento e delle note degli onorari, dei diritti e delle spese sostenute e renderà edotte le parti che il piano di riparto sarà disponibile per la consultazione non oltre i 30 giorni anteriori alla data fissata per la sua discussione; provvederà alla predisposizione del piano di riparto, il quale dovrà essere depositato al Giudice dell'esecuzione, unitamente a rendiconto finale della gestione per la sottoscrizione e la successiva approvazione.

C) Assegna al professionista delegato un acconto di € 1.500,00 (da imputare per € 500,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzare per la residua parte per spese di effettuazione della pubblicità) che pone a carico del creditore procedente, da versare, entro venti giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; il professionista delegato, ove intenda rinunciare all'incarico a causa dell'omesso versamento dell'anticipo (cfr. art. 5 del DM 25 Maggio 1998 n. 313), restituirà gli atti a quest'ufficio per l'eventuale dichiarazione di improcedibilità del processo.

D) In qualità di custode il professionista delegato, si adoperi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio); a tal fine preavviserà almeno cinque giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici.

La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili con il riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30. Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto. Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentire la lettura da parte degli interessati.

Nel termine stabilito dall'art. 490 c.p.c. il custode giudiziario provvederà alla divulgazione della vendita inserendo l'avviso predisposto dal professionista delegato, riprodotto in volantini ad uso della pubblicità commerciale, nelle cassette postali dello stabile condominiale in cui è ubicato il bene in vendita e negli stabili vicini.

Ordina al custode di presentare ogni tre mesi in cancelleria il conto della gestione con i documenti giustificativi e di depositare ogni trenta giorni le eventuali rendite disponibili su di un libretto di deposito a risparmio intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, disponendo altresì che il custode riferisca in ordine agli atti compiuti per l'amministrazione dei beni oggetto di vendita forzata. Invita altresì il custode a segnalare eventuali inadempienze e comportamenti non collaborativi da parte degli esecutati o degli occupanti gli immobili soggetti a custodia, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di revoca dell'autorizzazione ad abitare gli stessi e dei conseguenti provvedimenti di liberazione.

E) Fissa il termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la notificazione della stessa, a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti.

9/11

F) Il professionista delegato (o persona da lui incaricata per iscritto) provvederà ad acquisire presso la cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il professionista effettui gli adempimenti di cui al punto 2° del provvedimento presidenziale del 2.03.2009 depositato in cancelleria qui riportato. "I G.E. negli emanandi provvedimenti di delega prevedano espressamente l'obbligo dei professionisti di comunicare al NPT (Nucleo Polizia Tributaria) i programmi mensili di vendita contenenti le indicazioni di cui allo schema sotto riportato e quella relativa al luogo di celebrazione dell'asta, nonché di fornire, a richiesta, la documentazione di cui al punto 2 della richiesta".

Nr. Ord.	Data asta	nr.procedura esecutiva	Contro	G.E	Indirizzo Immobile oggetto d'asta	Nr. Lotti	Prezzo Base d'asta	Nr. Incanto

Napoli, _____ *6/10/11*

IL GIUDICE
dr. Francesco Abete

