

Il giudice dell'esecuzione

Letti gli atti e i documenti di causa,
sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 28.05.15, autorizza la vendita dei beni pignorati,
letto l'art. 591 bis c.p.c.,



D E L E G A

Il dott. Mario Polito, al compimento di tutte le attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., provvedendo (entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita. La vendita riguarderà l'intera consistenza degli immobili pignorati in due lotti, come descritti dall'esperto ing. Giorgio Saggio nella perizia depositata il 28.5.14 per il prezzo base che il delegato riterrà congruo anche sulla scorta della citata perizia. Il professionista segnali nell'avviso di vendita, nella pubblicità, nel futuro decreto di trasferimento che gli immobili sono privi di certificato di agibilità nonché l'esistenza di abusi sanabili come indicato dall'esperto nella perizia che si richiama integralmente.

A) Dispone che il professionista delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:

1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti 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 virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù 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;

2) 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", la "Repubblica", edizioni di Napoli, 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 ed i confini dell'immobile pignorato;

3) 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, secondo le circostanze del caso);

4) 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 (sessanta) giorni;
- 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;



5) 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-prezzo;

6) 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;

7) 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 (il professionista delegato dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo);

8) 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;

9) se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (o se l'offerta sia inefficace ex art. 571 c.p.c. o se si verifica una delle circostanze di cui all'art. 572 c.p.c. o se comunque la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione), il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto entro e non oltre il termine di 30 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; a 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 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'incanto, mentre la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in quartieri diversi della stessa città o in città diverse); gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano eseguiti dalla soc. Aste Giudiziarie InLinea spa mediante 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 fotografici completi) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto; detta richiesta del professionista delegato alla soc. Aste Giudiziarie InLinea spa dovrà avvenire con una delle seguenti modalità: 1)e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; 2)invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; 3)fax al n. 0586/201431; 4)invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno; 5)diretta consegna c/o la postazione della soc. Aste Giudiziarie in Tribunale, p. 13, Torre A, stanza 1, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 11,00 alle ore 13,00; 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'esperto 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;

9bis) il delegato potrà direttamente procedere, se del caso, a tre ribassi di legge del prezzo d'asta, anche non consecutivi, investendo preventivamente il GE per l'autorizzazione all'eventuale quarto ribasso;

9ter) nel caso di vendita con incanto non andata a buon fine, la nuova eventuale vendita con incanto dovrà intervenire entro 90 giorni dalla precedente, rispettando, per quanto di pertinenza, i termini e le modalità pubblicitarie indicati al punto 9);



9^{quater}) le aste, senza incanto e con incanto (o ex art. 584 c.p.c.), non dovranno essere fissate tra il primo agosto ed il 15 settembre;

10) in caso di offerte dopo l'incanto (ex art. 584 c.p.c.) la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

11) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di sessanta giorni, senza alcuna *sospensione feriale*, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'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);

12) 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;

13) il prezzo di vendita sia versato - entro gg. 15 - su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso Banco di Napoli il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

14) 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.); della mancanza di offerte all'incanto e di domande di assegnazione (artt.590 e 591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria;

15) 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'ecedenza 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.....c/

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 inadempite a decorrere dal.....; (indicare la data della prima rata inadempita)



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 pagate)



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 allegghi *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.

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.

16) nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 c.p.c., "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita), il professionista delegato allegghi: 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 delegato sottoponga al GE la nota di spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione; 16bis) 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 indicato al punto 15); il delegato, prima di elaborare il progetto di distribuzione, sottoponga prontamente al GE - per la preventiva liquidazione - la nota delle spese e competenze di esso delegato a carico della procedura e la nota delle spese e competenze in privilegio del precedente;

B) dispone che il custode giudiziario, già nominato nella persona dello stesso 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 e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica); 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 col 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 e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

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

D) Dispone che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni da oggi, corrisponda in via di anticipo al professionista delegato un fondo-spese di €1.500,00.

E) 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.

F) il professionista delegato adempia come al punto 2° del provvedimento presidenziale del 02.03.2009 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, NONCHE' DI FORNIRE, A RICHIESTA, LA DOCUMENTAZIONE DI CUI AL PUNTO 2 DELLA RICHIESTA".

Nr. ord.	Data asta	Nr. R.G.E.	Contro	G.E.	Indirizzo imm. oggetto d'asta	Nr. Lotti	Prezzo base d'asta	Nr. incanto

Napoli, 28 maggio 2015

il giudice dell'esecuzione
(dott. ssa Cristina Correale)

