

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo immobiliare n° 50/08 R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

25/10 Reg-D

letto l'articolo 591 *bis* c.p.c.

DELEGA

il dott. An. Arne Sepub con studio in Selen  
e. ferbelov n. 255, al compimento delle attività previste  
dall'articolo 591 *bis* c.p.c., provvedendo alla pubblicazione dell'avviso di vendita con  
l'osservanza dei termini di legge, decorrenti dalla comunicazione della presente ordinanza.

Dispone che il professionista delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:

- 1) il professionista delegato relaziona al Giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi;
- 2) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti) se il bene appartiene al debitore, almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere al debitore per una quota diversa da quella pignorata o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento o a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la documentazione risulti inidonea ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti di cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c. segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- 3) il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 comma 3 c.p.c. nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto, se del caso come integrata ed alla luce dell'espressa richiesta del creditore procedente o surrogante;
- 4) la pubblicità prevista dall'articolo 490 c.p.c. sia eseguita, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su di un quotidiano di informazione, almeno a diffusione locale (a scelta del professionista delegato, ove sia mancata, all'odierna udienza, l'indicazione da parte del creditore procedente o surrogante), nonché sul sito Internet [www.astetrasparenti.it](http://www.astetrasparenti.it) o [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) o altro sito a scelta del professionista delegato. L'estratto da

pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni: sull'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile)], nonché il valore *ex art.* 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte; la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto; il numero della procedura; il nome e il recapito telefonico del professionista delegato che provvede alla vendita; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Ulteriore divulgazione della vendita avverrà, entro lo stesso termine, mediante inserzione dell'avviso di vendita, 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.

Il G.E. autorizza sin d'ora i creditori muniti di titolo esecutivo ad effettuare, a proprie spese non rimborsabili *ex art.* 2770 c.c., la pubblicità muraria nei comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili;

5) La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché il successivo eventuale incanto dovranno avvenire presso il suo studio, quale risulta dagli atti del Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;

6) Il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle relative offerte di acquisto o delle domande di partecipazione all'incanto debba avvenire nel luogo di cui al capo 5 entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita.

7) L'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, recapito telefonico, oltre a copia di valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione, comprovante i poteri e la legittimazione (ad. es. procura speciale o certificato

camerale); in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura
- i dati identificativi del bene e del lotto 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. ( sopra indicato come prezzo base), a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, , non superiore a 60 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatti e di diritto del bene immobile.

8) All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ( e in conto prezzo di aggiudicazione) oppure, in caso di vendita con incanto, pari al 10% del prezzo base d'asta che sarà trattenuta per un decimo in caso di mancata partecipazione all'incanto e per l'intero in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Ove l'offerta riguardi più lotti l'offerente dovrà versare una cauzione per ogni singolo lotto . In caso di offerte di 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 incaricato unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.

9) l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome , previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito , il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

10) il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per il primo tentativo di vendita all' incanto, quello determinato ex art. 568 comma 3 c.p.c, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

11) in ogni caso il professionista delegato provvede a ricevere ed autenticare la dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c, a fissare la nuova vendita e il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c, ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell' aggiudicatario o dell'assegnatario a norma

dell'art. 508 c.p.c. , a fissare l'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al giudice dell'esecuzione;

12 ) il saldo prezzo dovrà 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'articolo 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'articolo 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 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 nel successivo termine indicato e, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico pari al 15 % ( o 20% se terreno agricolo) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'eventuale esubero; chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto, con incanto anche ai sensi dell'art. 584 c.p.c., può ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile oggetto di vendita (cioè del minore tra il prezzo di stima ed il prezzo di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al cosiddetto protocollo ABI- ma come adottato con nota ABI, prot. LG/003250 del 19.6.2003 e successiva modificazioni, in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano- per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno può essere reperito presso lo studio del notaio delegato o presso il sito ABI, invitando chiunque ne avesse interesse a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, i cui recapiti telefonici sono disponibili presso lo studio del notaio delegato o presso il sito ABI.

13) La cauzione e il saldo prezzo siano versati su un libretto di deposito nominativo , intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso

l'istituto bancario Monte dei Paschi di Siena ( sportello interno al Tribunale ) ;

14) Il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario, se persona diversa): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione (sì da consentire l'adozione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato); dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'articolo 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) Nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il professionista delegato allegghi il fascicolo contenente i verbali e i relativi allegati.

16) il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento , alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti- borsuali e compensi- saranno a carico dell'aggiudicatario e che il solo professionista delegato , in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ad es. alla Conservatoria dei RR.II o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria agli adempimenti successivi;

17) il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè a quella stessa data, senza alcun rinvio intermedio o ulteriore e senza alcuna trasmissione del fascicolo d'ufficio al giudice dell'esecuzione - l'articolo 591 c.p.c., in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

18) 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 delegante ma laddove siano pervenute le rinunce ad opera di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo il professionista delegato è onerato alla tempestiva trasmissione del fascicolo d'ufficio al giudice dell'esecuzione al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti di competenza;

19) una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, è

data facoltà a ciascuno dei creditori, a tal fine avvisati dal professionista delegato, di proporre un progetto di distribuzione concordato ed al precedente o surrogante di chiedere la revoca della delega; ove peraltro simili evenienze non abbiano luogo entro i trenta giorni dalla comunicazione operata dal professionista delegato, quest'ultimo procede alla formazione del progetto di distribuzione;

20). a tal fine, avvenuto il versamento del prezzo e decorso il termine dilatorio indicato al punto precedente, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per fare 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 30 giorni successivi, redige, secondo le norme in tema di cause di prelazione e comunque secondo quanto indicato nell'allegato al presente verbale, il progetto;

21) il professionista delegato, prima di procedere alla predisposizione del progetto di distribuzione, presenterà nota di liquidazione delle borsuali e competenze presso la cancelleria secondo i criteri di cui al D.M. n. 313/99;

22) pronunciato dal giudice dell'esecuzione il decreto di liquidazione ed adempiute le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, il professionista delegato procederà alla predisposizione ed al successivo deposito del progetto di distribuzione, ( progetto da redigersi secondo le direttive allegate alla presente ordinanza), trasmettendo copia della bozza a ciascuna parte del processo esecutivo e dando altresì notizia ai creditori e debitori di tale deposito per poi rimettere gli atti al giudice, in uno al libretto a titolo di prezzo di vendita, per la fissazione dell'udienza ex art. 596 cpc;

25) il professionista delegato per la predisposizione del progetto di distribuzione non è autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di consulenti ed esperti contabili ;

24) il professionista delegato provveda al più presto al ritiro del fascicolo d'ufficio, anche a mezzo di persone da lui delegata, trattenendosi in Cancelleria in copia l'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, copia del decreto di nomina del Ctu e l'originale del verbale di accettazione di incarico e di ricezione del fascicolo .

Fissa il termine finale di mesi 12, decorrente dalla comunicazione al professionista delegato della presente ordinanza, per lo svolgimento delle operazione di delega, avvertendo sin d'ora che eventuali proroghe dovranno essere richieste dal professionista delegato

anteriormente alla scadenza del termine e solo in caso di oggettiva impossibilità di conclusione delle operazioni di delega nel termine fissato.

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

Dispone che il creditore procedente o surrogante, entro il termine di trenta giorni decorrente dalla comunicazione al professionista delegato dell'ordinanza di delega, corrisponda al professionista delegato un fondo spese di € 2.500,00 (da imputarsi per € 1000,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità *ex art. 490 c.p.c.*, cui provvederà direttamente il professionista delegato) ed euro 1.500,00 a titolo di spese per l'effettuazione della pubblicità per ogni tentativo di vendita.

Manda la cancelleria per la comunicazione al professionista delegato della presente ordinanza, anche solo per estratto.

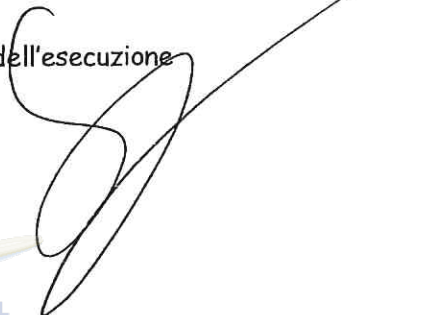
Provvede con separata ordinanza alla nomina del custode *ex art. 559 c.p.c.*

Salerno il

Il Cancelliere



Il Giudice dell'esecuzione



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2.3. Potrà farsi riferimento a schemi di riepilogo organizzati come appresso:

nominativo	precedente o interventore	
	in proc. N.	
	chir./priv.	
	tipo o titolo di prelazione	
	precett./interv.	
	accessori (*)	
	diritti (**)	
	onorari (**)	
	bors.ad oggi	
	IVA e CAP	
	magg. 12,5%	
	meno acconti	
	TOTALE	
	(*) calc. al	

(\*\*) compresi quelli per le fasi successive alla presente e fino alla totale definizione della procedura

2.4. Separatamente, con annotazione a parte, si calcola, se necessario, la quota di credito in privilegio (ad esempio, per le ipoteche, ai sensi dell'art. 2855 cpv. cod. civ.) e quella in chirografo.

2.5. Si predisporre poi un riporto dei dati di ciascuna ragione di credito in un foglio di riepilogo.

### 3. Ripartizione delle singole masse attive.

3.1. Bisogna prima di ogni altra cosa calcolare le prededuzioni: per tali intendendosi le borsuali, ma anche i diritti e gli onorari (con relativi accessori: IVA e CAP, eventuale maggiorazione del 10%) sostenute dal precedente (o dai precedenti) o dall'eventuale surrogante.

3.2. Deve poi operarsi il riepilogo delle classi di prelazione spettanti ai singoli creditori, inserendo i relativi nominativi, gli importi – interni a ciascuna ragione di credito – e il numero della classe.

3.3. Si procede, a questo punto, ad un quadro di riepilogo, specificando – per ciascuna ragione di credito – la quota in prededuzione, quella in prima fascia (cioè quella con la classe di privilegio poziore), quella in seconda fascia e quella in terza fascia (cioè quelle con le classi di privilegio via via meno importanti).

3.4. Si procede poi alle seguenti operazioni:

3.4.1. operare il coacervo delle prededuzioni: se il totale non supera la massa attiva, attribuire per intero ai singoli aventi diritto le somme a tale titolo spettanti a ciascuno; se il totale invece supera la massa attiva, ripartire quest'ultima in proporzione ai singoli aventi diritto alle prededuzioni;

3.4.2. calcolare quanto residua della massa attiva; se esiste un residuo, su di esso operare il coacervo delle ragioni creditorie di prima fascia; se il totale non supera la massa attiva residua, attribuire per intero ai singoli aventi diritto le somme a tale titolo spettanti a ciascuno; se il totale invece supera la massa attiva residua, ripartire quest'ultima in proporzione ai singoli aventi diritto ai crediti od alle quote di credito in prima fascia;

3.4.3. calcolare quanto residua della massa attiva; se esiste un residuo, su di esso operare il coacervo delle ragioni creditorie di seconda fascia; se il totale non supera la massa attiva residua, attribuire per intero ai singoli aventi diritto le somme a tale titolo spettanti a ciascuno; se il totale invece supera la massa attiva residua, ripartire quest'ultima in proporzione ai singoli aventi diritto ai crediti od alle quote di credito in seconda fascia;

3.4.4. calcolare quanto residua della massa attiva; se esiste un residuo, su di esso operare il coacervo delle ragioni creditorie di terza fascia; se il totale non supera la massa attiva residua, attribuire per intero ai singoli aventi diritto le somme a tale titolo spettanti a ciascuno; se il totale invece supera la massa attiva residua, ripartire quest'ultima in proporzione ai singoli aventi diritto ai crediti od alle quote di credito in terza fascia.

3.5. Alla fine occorre predisporre un quadro di riepilogo, per ciascuna ragione di credito, evidenziando il totale spettante, quanto in concreto assegnabile e la conseguente in capienza.

3.6. In caso di più masse attive, occorrerà naturalmente rapportare ogni operazione di cui sopra a ciascuna di esse.

3.7. In tutti i casi, si deve inserire nel progetto – a diminuzione della massa attiva – la somma necessaria per l'estinzione degli eventuali articoli di campione civile accessi in corso di procedura;

3.8. Alla fine, occorrerà verificare – con apposito prospetto riepilogativo – che la somma di quanto si propone in distribuzione corrisponda esattamente alla massa attiva **netta disponibile**.