

4. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di centoventi (120) giorni senza alcuna sospensione feriale dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicazione nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

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

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 53 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41D.Lgs. 1 settembre 1993 n.385), nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art.16', comma sesto, del citato D.Lgs. 385/1993), versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

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

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

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).

5. Assegnazione e l'esito negativo della vendita. Ulteriori esperimenti di vendita.

Ove un creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita, abbia presentato istanza di assegnazione conforme alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c. - per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte, o in caso di offerte inferiori al prezzo base nel limiti di almeno il 75% - il delegato è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

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

In particolare, in caso di disersione della vendita e di mancata assegnazione, il delegato ha facoltà, di fissare, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. un nuovo esperimento, nel caso in cui non ritenga di modificare le condizioni di vendita e o ridurre fino ad un quarto il prezzo base ovvero di provvedere - senza necessità di autorizzazione del G.E. - al nuovo esperimento di vendita, con ribasso fino ad un quarto del prezzo base rispetto al precedente e con le modalità anzidette. In definitiva, nel caso di infruttuoso esito dell'esperimento di vendita, il professionista delegato può, senza necessità di ulteriore autorizzazione, procedere ad effettuare tre vendite nei modi di legge, con due ribassi del prezzo base, richiedendo invece previa autorizzazione al G.E. soltanto per l'eventuale quarto tentativo di vendita.

6. Termine per il compimento delle operazioni delegate.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo 8 mesi dall'accettazione dell'incarico per procedere alle operazioni di vendita e, in prosieguo, quello di 90 giorni per ciascuno dei successivi esperimenti di vendita.

La delega ha una durata complessiva di 24 mesi.

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

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

7. Informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'avviso di vendita. Spese a carico dell'aggiudicatario.

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

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art.560, quarto comma, c.p.c.). Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

8. Deposito delle somme.

Il professionista delegato cura il deposito del prezzo di vendita versato immediatamente - comunque non oltre quindici giorni - su un libretto di deposito postale o bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione; il deposito delle spese di vendita avverrà invece su libretto bancario vincolato all'ordine dello stesso professionista.

9. Comunicazioni del professionista.

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'aggiudicazione divenuta definitiva; dell'eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario (ai fini dell'emissione dei provvedimenti di cui all'art.574, comma terzo), della 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.590-591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria, dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita ex art. 161 bis disp. att. c.p.c..

In ogni caso, il professionista delegato sottoponga all'attenzione del G.F. relazione riassuntiva sulle attività svolte nell'espletamento dell'incarico, periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi.

10. Predisposizione del decreto di trasferimento.

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

Nel trasmettere al G.F. la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 536 c.p.c., "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, il professionista delegato alleghi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (ovvero avviso di vendita notificato, pubblicità su Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, libretto bancario), e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale e comunque in corso di validità, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, inserisca nel testo del decreto: i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di vendita, in caso di variazioni successive, l'attestazione di prestazione energetica, le dichiarazioni e i tiri fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); l'analitica indicazione delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (al cui titolare 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.).

11. Altri adempimenti successivi alla vendita.

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

• vendita

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.
- Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o a mani proprie, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento.
- Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari e comunicherà l'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento al professionista incaricato della predisposizione del progetto di distribuzione delle somme ricavate (se diverso dallo stesso delegato).
- Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il modulo F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del modulo F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.
- Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria di Potenza Salerno 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 professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali.

FISSA

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

DELEGA

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

Entro trenta (30) giorni dal versamento del prezzo, il professionista delegato:

inviti, per iscritto, i creditori a trasmettere, nel termine di trenta (30) giorni dalla convocazione, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del diritto per gli interessi successivi), allegando, nell'ipotesi in cui il titolo azionato sia costituito da contratto di mutuo il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute (distinguendovi quote capitale da quote interessi), i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tassi applicati, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2835, secondo comma, c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in

grado chirografario nonché la nota di iscrizione ipotecaria (ave non sia già in atti) e quella concernente eventuali annotazioni di trasmissione del vincolo-ex art. 2843 c.c., salvo quanto previsto dall'art. 58, comma terzo, D.lgs. 385/1993 nel testo vigente e dall'art. comma primo, legge 30 aprile 1999 n. 130;

inviti altresì 1) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. L'istanza dovrà essere sottoscritta personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato; 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi), inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

Inviti, nel contempo, i creditori che intendano veder liquidate le spese giudiziali sostenute a presentare la relativa nota delle spese e delle competenze direttamente al delegato, il quale provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione gli importi richiesti dai procuratori delle parti (salva la verifica del giudice della congruità di tali spese) e ad allegare le notule al progetto, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione, prima del deposito del progetto di distribuzione, eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste, per le risoluzioni del caso;

qualora ravvisi il mancato deposito dei titoli in originale, ne dia comunicazione al difensore costituito dal creditore, diffidandolo al deposito al più tardi all'udienza di discussione a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato (fermo restando che il progetto di distribuzione verrà redatto come se tali titoli fossero stati correttamente depositati, con l'annotazione dei creditori che non hanno provveduto al corretto deposito dei titoli);

sottoponga al G.E. per la preventiva liquidazione, nota delle spese e competenze per l'attività svolta quale professionista delegato per le operazioni di vendita nonché, eventualmente, per l'attività di custodia, onde inserire gli importi come liquidati nel progetto di distribuzione con collocazione privilegiata;

sottoponga inoltre al G.E. la nota delle spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

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

in caso di inottemperanza da parte dei creditori all'invito del delegato, questi provveda comunque alla predisposizione del progetto sulla base degli atti già contenuti nel fascicolo (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante nell'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi che fossero stati richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo); in particolare, ove il creditore non trasmetta il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e non sia possibile determinare in altro modo l'importo della quota capitale e della quota per interessi, il delegato ponga il credito per intero (cioè anche per la quota capitale) in chirografo;

alleggi al progetto una fotocopia del libretto con l'aggiornamento degli interessi a data quanto più possibile prossima e tenga conto della somma effettivamente disponibile ai fini del riparto, prevedendo la distribuzione anche di quanto maturato (e di quanto maturerà fino al riparto) a titolo di interessi sul ricavato dalla vendita, indicando nominativamente a quali creditori tali importi vadano eventualmente distribuiti (secondo le normali regole di graduazione e sino a concorrenza del credito azionato) con la specificazione della percentuale rispetto al totale disponibile, ovvero se vadano restituiti al debitore;

qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore

Lagonegro, 11/1/2018

Il Giudice dell'Esecuzione