REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di NAPOLI

Il Tribunale di Napoli, Quinta Sezione civile, Ufficio espropriazioni immobiliari, in persona del giudice dell'esecuzione dott. Rocco DE GIACOMO, all'esito dell'udienza di audizione degl'interessati tenutasi in data 14 09 2022 *e su istanza del creditore* BCC s.p.a. *, munito di titolo esecutivo, nel procedimento esecutivo immobiliare* **R.G. es. n.** 1481 / 1999 *ha pronunciato la sotto estesa*

O R D I N A N Z A

visti ed applicati gli articoli 490 c.p.c., 567, 568, 569, 576 ss., 591 bis c.p.c.; 161, 176 ss. delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile;

D E L E G A

al Signor Notaio dott. PAOLO RUDA *iscritto nel ruolo dei collegi notarili riuniti di Napoli, Nola e Torre Annunziata e con studio in* NAPOLI, VIA BISIGNANO 11 *il compimento delle operazioni di vendita con incanto e di eventuale riparto e/o assegnazione in merito all'esercizio delegato dei compiti, atti ed attività elencati in*

O G G E T T O

1) *L'esame di tutta la documentazione relativa all'attestazione della provenienza ultraventennale del compendio immobiliare pignorato in capo al debitore od alla debitrice ovvero ai debitori od alle debitrici esecutate od al terzo datore*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'ipoteca, a partire dalla data certa dell'ultimo trasferimento precedente il decorso a ritroso del ventennio anteriore alla data di notifica del pignoramento o del primo pignoramento per cui si procede.

2) La verifica dell'idoneità e della completezza della documentazione ipocatastale ed anagrafica, oltre che della legittimazione ed identità di tutti gl'interessati noti e costituiti, avendo cura - in ipotesi di riscontrata incompletezza, totale o parziale, d'incertezza assoluta o relativa oppure, comunque, d'insufficienza od inaffidabilità totale o parziale di detta documentazione - d'informare senza indugio il sottoscritto giudice dell'esecuzione immobiliare, al quale rimetterà gli atti del fascicolo di ufficio, individuato in epigrafe, con breve relazione illustrativa e specifica richiesta di chiarimenti, delucidazioni, indicazione di atti e documenti in tutto od in parte insussistenti, mancanti, irreperibili o, comunque, indisponibili – risultanti indispensabili ai fini dell'esecuzione degl'incanti delegati come per legge – nonché, ove del caso, con eventuale istanza di nomina o richiamo di un esperto o perito stimatore specializzato, a cui il giudice dell'esecuzione medesimo ritenga di commettere un incarico di consulenza, esattamente configurato allo scopo di risolvere i problemi segnalati d'identificazione, estimazione e rappresentazione ipocatastale dell'immobile o degli immobili pignorati, all'esito della dispiegata consulenza avendo, altresì, la facoltà di richiedere e/o ottenere direttamente dal perito atti e chiarimenti necessari (l'attuale c.t.e. è la Signora ARCH. VALENTINA BORGO).

3) L'esame delle certificazioni notarili già prodotte in atti.

4) L'esame delle notifiche delle formalità preliminari e degli avvisi ai destinatari legittimati e la concessione dell'eventuale autorizzazione all'esecuzione ex novo delle notifiche o rinotifiche già effettuate, ma tuttora insussistenti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

incomplete, invalide, insufficienti o irregolari, avendo cura di segnalare prontamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, muniti di titolo esecutivo, e soprattutto al sottoscritto giudice dell'esecuzione immobiliare - al quale rimetterà gli atti del fascicolo di ufficio in suo possesso, unitamente ad una succinta relazione illustrativa dei vizi procedurali riscontrati - l'accertata improcedibilità delle vendite all'incanto delegate e la possibile esistenza di pregresse nullità, che potrebbero rendere inevitabile la ripetizione di uno o più atti dell'espropriazione immobiliare in oggetto, ivi compresa la consulenza tecnica estimativa di cui all'art. 568 c.p.c.

5) *La verifica dell'esistenza di procedure concorsuali comunque suscettibili di spiegare efficacia diretta od indiretta sull'esecuzione immobiliare corrente, anche al di fuori delle disposizioni, contemplate dall'articolo 51 della legge fallimentare, rappresentando senza indugio al giudice dell'esecuzione, con sintetica relazione illustrativa tutte le situazioni, gli atti e le circostanze in punto di fatto o di diritto anche astrattamente idonei ad ingenerare una relazione di pregiudizialità – dipendenza avverso i compiti notarili delegati e specificando, inoltre, se e come le operazioni di riparto saranno eseguite, nel rispetto o meno delle forme di distribuzione dei ricavi dagl'incanti delegati, stabilite dalla legge fallimentare vigente:*

6) *La verifica delle condizioni di fatto e dei presupposti di diritto per l'eventuale svolgimento di aste giudiziarie senza incanto, previste dagli articoli 570 ss. c.p.c., redigendo e trasmettendo senza indugio al giudice dell'esecuzione una breve relazione illustrativa sui vantaggi e svantaggi del prosieguo totale o parziale mediante tenuta di esperimenti di vendita senza incanto, ad opera diretta dell'Ufficio espropriazioni immobiliari, e rimettendo a quest'ultimo gli*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atti necessari del fascicolo di ufficio, qualora il giudice dell'esecuzione, sentito il creditore procedente al riguardo, provveda a revocare in tutto od in parte la presente delega.

7) *L'accertamento dell'esistenza di situazioni di uso, disponibilità od occupazione per opera di terzi in oggetto di uno o più beni immobili pignorati, anche desumibili dalla perizia estimativa in atti, la rappresentazione degli svantaggi e/o vantaggi che tali situazioni potrebbero provocare in favore od in danno degli incanti delegati mediante succinta relazione illustrativa, previo interpello e ricezione dell'eventuale istanza scritta del creditore procedente e/o di quelli interessati muniti di titolo esecutivo, circa la necessità, l'opportunità e la convenienza di addivenire, da parte del giudice dell'esecuzione, alla nomina di un custode od amministratore giudiziario in sostituzione di quello o di quelli attualmente operanti, con consequenziale rendicontazione; a tal fine rimetterà gli atti strettamente necessari del fascicolo di ufficio al sottoscritto giudice dell'esecuzione per il prosieguo di rito in tribunale, procedendo comunque nella tenuta degl'incanti delegati.*

8) *La cura delle formalità iniziali degl'incidenti di esecuzione, rimettendo senza indugio gli atti strettamente necessari in merito all'Ufficio esecuzioni immobiliari del tribunale per l'istruzione consequenziale di riferimento.*

9) *L'accertamento dell'esistenza di formalità in tutto od in parte pregiudizievoli per la tenuta efficace e risolutiva degl'incanti delegati, con particolare riguardo alla rilevata sussistenza di intestazioni, appartenenze, attribuzioni dominicali anteriori alla notifica e/o alla trascrizione del pignoramento e/o di alcuni o tutti i pignoramenti, del cui esproprio susseguente si tratta, in capo a terzi, risultanti comproprietari o titolari di diritti reali o personali in oggetto di parti, porzioni,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quote o dell'intera consistenza del bene o dei beni immobili investiti del presente processo esecutivo ed ancorché non si palesi abbiano data certa, avendo cura, in tal caso, di riferire per iscritto ed in dettaglio, senza indugio, al creditore procedente od istante e, ovviamente, al giudice dell'esecuzione, al quale rimetterà gli atti del fascicolo di ufficio strettamente necessari per la delibazione e l'eventuale emissione dei provvedimenti di merito, chiedendo istruzioni in ordine al possibile prosieguo degl'incanti iniziati od incombenti.

10) *L'indicazione dello sportello bancario presso il quale il Notaio delegato accenderà un libretto di deposito fruttifero, intestatogli nella qualità ed a titolo di gestione della procedura esecutiva identificata in epigrafe nonché all'ordine del giudice dell'esecuzione e suo personale, in separata, apposita istanza da depositarsi nelle mani del cancelliere competente, con il quale è invitato a concordare le formalità amministrative di rito.*

11) *La redazione degli avvisi di vendita, previsti dagli articoli 490, 567 ss. c.p.c., e l'esecuzione delle forme essenziali, complementari e supplementari di pubblicità legale, a cura e spese del creditore procedente o richiedente, salva collocazione in prededuzione, stabilendo in particolare che esso creditore, sempre a sua cura e spese, proceda, a mezzo anche del Notaio delegato, come minimo alla pubblicazione di uno o più specifici avvisi, da pubblicarsi per estratto sull'edizione domenicale locale dei quotidiani IL MATTINO ed IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO, supplemento del CORRIERE DELLA SERA, almeno dieci giorni prima della tenuta degl'incanti nonché alle notificazioni di rito ai creditori iscritti non intervenuti, in applicazione dell'articolo 498 c.p.c., ed alle comunicazioni e/o avvisi a tutti gl'interessati costituiti, con deposito di copia degli adempimenti eseguiti in cancelleria; e personalmente eseguendo o facendo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eseguire tutte le ulteriori forme di pubblicità richieste o ritenute utili, sempre a cura e spese dei creditori istanti , salvo anticipo e rivalsa.

12) *Il ricevimento dei depositi cauzionali, mediante assegni circolari non trasferibili all'ordine e nome del Notaio delegato.*

13) *La tenuta degl'incanti delegati, mediante la redazione di un vero e proprio, sintetico bando di gara, da pubblicarsi secondo le modalità di cui al precedente capo "10", contenente gli adempimenti sotto elencati:*

   a) *La fissazione del prezzo base d'asta in importo esattamente corrispondente al valore patrimoniale di stima determinato dal consulente tecnico estimatore, previa ottenuta fornitura ad opera di quest'ultimo ed a richiesta del Notaio delegato di tutti i chiarimenti necessari ed eventuale totale o parziale accatastamento o riaccatastamento del compendio immobiliare staggito, seguendo le indicazioni trascritte nel capo n. 2 del testo che precede;*

   b) *La descrizione dettagliata e chiara del bene o dei beni subastati;*

   c) *L'eventuale divisione in lotti dell'immobile o degli immobili in oggetto;*

   d) *Il prezzo base di gara e l'ubicazione di ciascun lotto eventualmente individuato, sulla base della criteriologia divisionale ed estimativa peritale, richiedendo al giudice dell'esecuzione, sentiti il perito estimatore ed il creditore procedente, le modifiche alla consistenza dei lotti prefigurati, dal Notaio delegato ritenute utili o necessarie per il migliore e/o più rapido esito favorevole degl'incanti;*

   e) *La fissazione del minimo aumento per ciascuna offerta degli astanti, la cui somma pecuniaria differenziale sarà stabilita in cifra monetaria seria e congrua, onde evitare esperimenti d'incanto defatigatori o*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

puramente speculativi;

f) La fissazione delle modalità, termini e condizioni per la partecipazione agli incanti ad opera degl'interessati, ivi compresa l'indicazione del termine perentorio entro il quale gli aspiranti astanti sono legittimati a presentare le domande di partecipazione, i documenti d'identificazione personale e le autocertificazioni d'uso, unitamente alle somme pecuniarie, costituenti i depositi preventivi stabiliti per legge;

g) L'avviso che, in ogni modo, per ciascun immobile o lotto l'avvenuta prima aggiudicazione, che dovesse essere proclamata, sarebbe da reputarsi affatto provvisoria, dacché sottoposta alla condizione legale di presentazione, entro il termine perentorio di cui all'articolo 584 c.p.c., di eventuali offerte in aumento di almeno un sesto sul prezzo di aggiudicazione dichiarato.

*h) L'indicazione precisa e dettagliata delle forme, modalità e termini di esecuzione degl'incanti ulteriori, sia previa presentazione di almeno una offerta, prefigurata nel precedente capo "**g**", sia con ribasso di almeno un quinto del prezzo base d'asta originario o successivo, in caso di diserzione del primo o di susseguenti incanti, fermo restando l'obbligo dopo il secondo ribasso di richiedere l'autorizzazione scritta ad un eventuale ulteriore ribasso da parte del giudice dell'esecuzione od ulteriori istruzioni in alternativa, onde evitare svendite dannose per i creditori interessati.*

i) La verbalizzazione delle dichiarazioni d'impugnazione e/o opposizione agli atti esecutivi ed all'opposizione, eventualmente proposte in sede d'incanto, a cura di procuratore munito di mandato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

j) *La verbalizzazione di tutti gli esperimenti d'incanto eseguiti;*

k) *La ricezione delle dichiarazioni di nomina dell'effettivo destinatario del trasferimento immobiliare nelle fattispecie di aggiudicazione per persona da nominare, purché la procura e/o il mandato di cui sia munito il dichiarante aggiudicatario sia stato conferito per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da depositare, anche in copia autentica, presso il Notaio delegato, nel termine perentorio di tre giorni dalla data di aggiudicazione all'incanto medesimo;*

l) *La concessione dell'autorizzazione all'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario effettivo o per persona da nominare, salve le formalità previste nel sopra scritto capo "**k**";*

m) *L'emissione del provvedimento di assegnazione sulle eventuali domande pervenute nel termine perentorio, prescritto dall'art. 588 c.p.c. e stabilito nel bando di gara, con fissazione del termine per il versamento dell'eventuale conguaglio;*

n) *La eventuale fissazione di nuovi incanti, con differenti e diverse forme di pubblicità, idonee ad attirare nuovi astanti, secondo le disposizioni, di cui all'art. 591 c.p.c.*

o) *La ricezione del saldo del prezzo di ogni aggiudicazione o di assegnazione, oltre le spese di procedura, entro e non oltre il termine massimo di sessanta giorni e minimo di giorni venti dalla data della sopravvenuta aggiudicazione od assegnazione medesima;*

p) *La ricezione delle dichiarazioni con le quali è proposta l'istanza di conversione o riduzione del pignoramento, trascritte a verbale in presenza almeno di un avvocato assistente la parte dichiarante, con la*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consequenziale trasmissione degli atti necessari al giudice dell'esecuzione immobiliare per il proseguimento di rito;

q) *L'ammontare percentuale di confisca delle somme depositate o cauzionali in caso di aggiudicazioni ingiustificatamente non seguite dal versamento del residuo prezzo, salva la denuncia obbligatoria in caso di fenomeni o comportamenti indizianti ipotesi di reato;*

r) *La ricezione del residuo prezzo entro il termine perentorio massimo di sessanta giorni e minimo di giorni venti, da ogni aggiudicazione definitiva, salvo l'aumento di sesto citato.*

14) *La redazione di un processo verbale cronologico e continuativo di tutte le operazioni notarili eseguite alla presenza di soggetti interessati comparenti o costituiti;*

15) *La redazione di succinta relazione illustrativa degli esiti delle operazioni d'incanto;*

16) *In ipotesi di applicazione degli articoli 39 ss. del Testo Unico delle Leggi Bancarie, approvato con decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 in materia di credito fondiario, la determinazione delle seguenti formalità, da enunciarsi specificamente nel bando di gara:*

a) *Entro il termine perentorio di non più di giorni sessanta e non meno di giorni venti dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario stesso, il quale non intenda avvalersi del potere di subingresso nel contratto di mutuo o finanziamento fondiario, è tenuto a versare, direttamente nelle casse dell'Istituto di credito fondiario, la parte del prezzo di aggiudicazione, corrispondente al complessivo credito vantato da quest'ultimo e, comunque, l'intero importo di sua spettanza, in caso*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'incapienza, con modalità che il Notaio indicherà nel bando di gara;

b) Qualora, entro il termine perentorio massimo di sessanta giorni e minimo di giorni venti, dalla data di aggiudicazione definitiva, si versi il saldo del residuo prezzo di quest'ultima, esso sia direttamente depositato nelle mani del Notaio delegato, detratte le somme corrispondenti agli importi delle spese procedurali, da collocarsi in prededuzione e pagarsi direttamente in favore dell'Istituto di credito fondiario procedente, ai sensi dell'articolo 41 del T.U.LL.BB. cit.

c) Qualora l'espropriazione proceda ad impulso di più Istituti di credito fondiario, la formulazione di un sintetico regolamento delle posizioni di credito rispettive e concorrenti, alla luce del contesto reale del caso concreto, salve le cause legittime di prelazione stabilite dal c.c.

17) La predisposizione del decreto o dei decreti di trasferimento, con allegato il certificato di destinazione urbanistica di ogni unità immobiliare aggiudicata e nota di accompagnamento su carta intestata, da depositarsi in cancelleria con attestazione a mezzo stampigliatura del timbro cronologico di ricezione.

18) La formazione di uno o più progetti di distribuzione anche parziale dei ricavi ottenuti dagl'incanti, con la comminatoria ai creditori interessati di un termine non superiore a giorni sessanta e non inferiore a giorni quindici, dall'aggiudicazione o dall'ultima aggiudicazione asseverata, per la presentazione di nota specifica, dei titoli, dei documenti attestanti i crediti per capitale, accessori legali o convenzionali pretesi e spese sostenute, con la ritenuta liquidazione trascritta nel prospetto di riparto che il Notaio sottoscriverà di proprio pugno e rimetterà al giudice dell'esecuzione immobiliare, con nota di accompagnamento su carta intestata, da trasmettersi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in cancelleria con attestazione a mezzo stampigliatura del timbro cronologico di deposito.

19) *In caso di mancato versamento del residuo presso nel termine stabilito dall'avviso di vendita, la comunicazione immediata al giudice dell'esecuzione dell'accaduto, con contestuale trasmissione degli atti del fascicolo di ufficio in suo possesso, salvi gli adempimenti in proposito previsti nel testo che precede.*

20) *Una volta emessi dal giudice dell'esecuzione i provvedimenti previsti dall'art. 586 c.p.c., il compimento dei seguenti atti:*

   a) *la registrazione del decreto di trasferimento;*

   b) *le volture catastali previste per legge;*

   c) *le trascrizioni di rito;*

   d) *Le comunicazioni previste per i trasferimenti volontari;*

   e) *La cancellazione dei pignoramenti, stabilita nel decreto di trasferimento;*

   f) *La cancellazione delle ipoteche, stabilita nel decreto di trasferimento;*

21) *La trasmissione all'Ufficio esecuzioni immobiliari, in copia autentica, del processo verbale degli incanti, con allegata tutta la documentazione formatasi nel corso delle operazioni di vendita, unitamente al decreto di trasferimento ed al progetto di distribuzione delle somme ricavate dagl'incanti esperiti, salvi i provvedimenti emessi nel frattempo da giudice dell'esecuzione.*

22) *Il deposito in cancelleria per trenta giorni del progetto di riparto predisposto, onde consentirne agl'interessati la consultazione come per legge.*

ASSEGNA

al Notaio delegato un acconto di ottocento Euro - € 800,00 – da versarsi a cura del creditore procedente o surrogante direttamente all'avente diritto entro giorni trenta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dalla data odierna, dispensando il Notaio ricevente dal deposito dell'anticipo sul libretto bancario evocato nel capo "10";

A U T O R I Z Z A

il Notaio delegato a prelevare personalmente od a mezzo di suo procuratore nominato per iscritto su carta intestata i seguenti atti in copia autentica:

I) TITOLI ESECUTIVI

II) DUPLICATO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE del primo pignoramento;

III) NOTA DI TRASCRIZIONE DI CIASCUN PIGNORAMENTO;

IV) ISTANZA DI VENDITA;

V) ATTI D'INTERVENTO;

VI) TITOLI COSTITUTIVI DEI CREDITI, per cui si procede;

VII) LA CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA;

VIII) LA DOCUMENTAZIONE contemplata dall'art. 567 c.p.c.;

IX) LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE NECESSARIA;

X) La relazione notarile certificativi delle provenienze immobiliari.

V I E T A

α) Ogni forma di subdelega;

β) Ogni tipo di ritardo nell'adempimento dei compiti delegati;

γ) Ogni affidamento non autorizzato ad istituti di vendite giudiziarie.

O R D I N A

Infine che:

A) La cancelleria annoti la consegna degli atti su elencati a margine degli atti copiati ed ogni prelevamento o deposito notarile di atti mediante stampigliatura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del timbro datario sugli atti depositati o sulla nota di accompagnamento o di prelievo presentata dal Notaio delegato o da persona da lui nominata, con registrazione contestuale a cronologico;

B) La cancelleria del tribunale ed il Notaio delegato assicurino la massima celerità operativa possibile, con tutti i mezzi a sua disposizione, in ordine alle necessità contingenti di trasmissione e recapito atti fra il Notaio medesimo, il giudice dell'esecuzione, i periti, i custodi, gli amministratori giudiziari ed il procuratore del creditore o dei creditori procedenti;

C) Il Notaio pubblichi l'avviso di vendita entro il termine di centoventi giorni dalla comunicazione della presente delega, che la cancelleria esegua senza indugio.

NAPOLI,

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. Rocco DE GIACOMO

Allibrato in cancelleria il 24/9/02 c.F. Ass.

Cronologico n._____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009