



**TRIBUNALE DI NOLA**  
**ORDINANZA DI DELEGA**

Il giudice dell'esecuzione

dott. Enrico Ardituro

- sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 30 novembre 2010;
- letta l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente, letta la relazione del CTU depositata il 23/11/10;
- ritenuto opportuno delegare le operazioni di vendita ad uno dei professionisti contemplati dall'art. 591 bis c.p.c.;
- letti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., come modificati dal d.l. 14.3.2005, n. 35, convertito con L. 80/05;

**DELEGA**

l'avv. Nicoletta Mazza

Il professionista delegato provvederà:

1. a verificare, ad ulteriore riscontro della verifica già compiuta da questo G.E., mediante l'esame della documentazione in atti a partire dall'ultimo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il pignoramento, se il bene appartenga al debitore e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la documentazione risulti inidonea, il professionista delegato provvederà alla restituzione degli atti al giudice dell'esecuzione; in specie il professionista delegato provvederà
  - a) in caso di ipoteche iscritte anteriormente al pignoramento, a verificare se siano in atti le notifiche ex art. 498 c.p.c., in caso contrario essendo sufficiente relazionare al GE e provvedere esso stesso alle notifiche mancanti, rimanendo il tempo di legge assegnato per l'attivazione delle operazioni di vendita sospeso "medio tempore";
  - b) in caso di bene in comunione legale dei coniugi, ed il creditore procedente abbia proceduto esecutivamente contro uno solo dei coniugi, a verificare se sia presente avviso ex art. 599 c.p.c. al coniuge non esecutato; inoltre ad accertarsi che gli accertamenti ipotecari e catastali concernano le posizioni di entrambi i coniugi;
  - c) a controllare in ogni caso il regime patrimoniale dell'esecutato, se coniugato, mediante l'esame di certificato di matrimonio con annotazioni a margine, anche in caso sia la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. ad affermare che il bene è stato acquistato in regime di comunione o di separazione;
  - d) a verificare se vi siano altri pignoramenti, anche successivi, non riuniti a quello per cui vi è delega, e lo stadio degli stessi (se pendenti o estinti), in modo da sollecitare al GE gli opportuni provvedimenti di riunione;
  - e) a controllare l'identificazione catastale del bene, così da relazionare al GE sulla necessità di rettificare il pignoramento, nonché a verificare eventuali mutamenti catastali apportati dall'esperto nominato per la stima, onde sincerarsi in ogni caso della precisa individuazione del bene e della appartenenza dello stesso all'esecutato;

2. eseguita l'indagine di cui al punto 1), a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568, terzo comma, tenendo conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del presente codice; il professionista potrà, motivando adeguatamente il proprio convincimento, considerare specifici fattori ambientali (quantità e qualità degli occupanti, ulteriore deterioramento degli immobili, necessità di adeguamenti degli impianti a normative non considerate dall'esperto, ecc.), onde decurtare il prezzo base;
3. a redigere l'avviso di vendita senza incanto, contenente tutte le indicazioni di cui all'art. 570 c.p.c. e 173 *quater* disp. att. c.p.c., previo aggiornamento delle visure catastali e, in caso di terreni agricoli, rilascio di certificato di destinazione urbanistica aggiornato al momento della redazione dell'avviso di vendita, onde verificare l'attuale identificazione catastale del cespite venduto forzosamente; l'avviso specificherà che le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché quelle necessarie alla purgazione dell'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario; l'avviso specificherà altresì la necessità di aggiornamenti catastali e di voltura necessari ad ulteriormente alienare il bene aggiudicato, nonché le eventuali spese condominiali a carico dell'aggiudicatario; nella redazione di tale avviso, come di quelli successivi, il professionista delegato si atterrà alle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto e con incanto in uso presso questo tribunale, che si allegano alla presente ordinanza e ne costituiscono parte integrante. Nell'avviso sarà inoltre specificato che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio;
4. ad effettuare la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c., con le forme e le modalità indicate nelle allegate condizioni generali, e a curare le notificazioni dell'avviso di vendita al debitore, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti;
5. a stabilire, nell'avviso di cui al n. 3), la misura minima dell'aumento da apportarsi all'offerta in caso di gara tra più offerenti alla vendita senza incanto o in caso di vendita con incanto, che non dovrà comunque superare il 3% del prezzo base stabilito;
6. a ricevere le cauzioni e gli acconti per spese di vendita mediante assegni circolari non trasferibili intestati a suo nome;
7. alla fissazione della data in cui si procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sull'offerta e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.; in particolare il professionista:
  - a) in caso di unico offerente, applicherà l'art. 572 c.p.c.; in caso di assenza dei creditori, procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, esplicitando le ragioni per le quali si ritiene la congruità dell'unica offerta; il dissenso di anche un solo creditore (e dunque anche di un creditore interventore) non consentirà al professionista delegato di aggiudicare l'immobile all'unico offerente, nel caso contemplato dall'art. 572 comma 3 c.p.c.;
  - b) in caso di più offerte, procederà alla gara disciplinata dall'art. 573 c.p.c., a meno che non si tratti di offerte dello stesso importo, nel qual caso il professionista non potrà attivare gara alcuna, ma soltanto procedere con la successiva vendita all'incanto;
  - c) la celebrazione della gara prevista dall'art. 573 c.p.c. potrà conformarsi ai seguenti due modelli: c') il delegato richiederà a tutti i partecipanti di indicare per iscritto il nuovo prezzo offerto, assegnando un tempo minimo di trenta secondi e comunque non superiore al minuto c'') il delegato richiederà a tutti i partecipanti di aderire oralmente alla gara, sull'offerta più alta, con i limiti di tempo di cui al punto c'');;
  - d) in caso, a seguito di gara, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello indicato dal secondo comma dell'art. 572 c.p.c., troverà applicazione l'art. 572 comma 3 c.p.c. c,



- dunque, in caso di dissenso di uno dei creditori o di motivato convincimento del delegato circa la possibilità di un incanto più fruttuoso, potrà fissarsi vendita con incanto, il cui prezzo base non potrà essere inferiore al valore determinatosi a seguito della gara espletata in sede di vendita senza incanto;
- e) in caso di offerta pervenuta in busta chiusa che contenga tuttavia l'erronea indicazione, nella domanda di partecipazione, di vendita con incanto ovvero che non contenga un'espressa offerta di un prezzo, ma espliciti la volontà di partecipare alla vendita, con allegazione di assegno pari al decimo del prezzo base, tali offerte saranno considerate valide ed efficaci;
  - f) riterrà valida l'offerta che pervenga dal coniuge in comunione legale dell'esecutato;
  - g) consentirà, anche in caso di vendita senza incanto, la partecipazione alla vendita ed alla eventuale gara, in caso di più offerte ex art. 573 c.p.c., di un mandatario munito di procura speciale in rappresentanza di uno degli offerenti (laddove l'offerta dovrà necessariamente essere fatta, in busta chiusa, dall'offerente personalmente);
  - h) procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche in caso di assenza dello stesso ovvero alla gara tra più offerenti, anche in assenza di uno o più offerenti (dovendo fissare invece successiva vendita con incanto in caso di mancata presenza, e dunque partecipazione alla gara, di tutti gli offerenti);
  - i) nel caso in cui l'offerta riguardi congiuntamente due o più lotti, essa sarà considerata valida, a meno che non sia violato il disposto dell'art. 504 c.p.c.; in tal caso il delegato si atterrà sempre all'ordine numerico dei lotti come risulta dall'avviso di vendita;
8. in caso di esito positivo della vendita, agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.;
9. in caso di esito negativo della prima vendita senza incanto, per mancanza di offerte, il professionista **fisserrà nuova vendita con incanto**, redigendo nuovo avviso di vendita secondo quanto indicato al n.3), potendo, ove lo ritenga opportuno e motivando tale scelta, anche col supporto del GE, disporre già dalla celebrazione di questa prima vendita con incanto la riduzione di un quarto del prezzo base;
10. in caso di inefficacia delle offerte o di impossibilità di procedere alla gara di cui all'art. 573 c.p.c. per il caso indicato al n. 7, lett.b) che precede, il professionista dovrà invece fissare nuova vendita con incanto alle stesse condizioni di prezzo applicate nella vendita senza incanto;
11. al compimento delle operazioni di vendita con incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581, previa redazione del nuovo avviso di vendita con incanto di cui al n. 3), secondo le indicazioni di cui ai nn. 9 e 10; il delegato celebrerà l'incanto tenendo conto che:
- a) in caso di offerte pervenute in busta chiusa, che contenga la espressione della volontà dell'offerente di partecipare all'asta, l'offerta sarà considerata valida comunque, previo avvertimento che si tratta di vendita con incanto e non definitiva, necessitante di aumento minimo anche in caso di unica offerta; di tanto il delegato opererà adeguata verbalizzazione;
  - b) nel caso in cui l'offerta riguardi congiuntamente due o più lotti, essa sarà considerata valida, a meno che non sia violato il disposto dell'art. 504 c.p.c.; in tal caso il delegato si atterrà sempre all'ordine numerico dei lotti come risulta dall'avviso di vendita;
  - c) l'art. 580 c.p.c. troverà applicazione soltanto quando, in forza della mancata partecipazione di un unico offerente, l'incanto sia andato deserto;
12. alla cessazione della vendita forzata in lotti nell'ipotesi prevista dall'art. 504 c.p.c., trasmettendo immediatamente gli atti al giudice dell'esecuzione per le definitive valutazioni; onde garantire una corretta applicazione di cui all'art. 504 c.p.c. il professionista, nell'apprestarsi a redigere l'avviso di vendita, in caso di più lotti, richiederà note aggiornate dei crediti, anche sommariamente indicati, provvedendo ad un calcolo degli stessi in caso di

- mancato riscontro da parte dei creditori; nelle operazioni di vendita, il delegato seguirà l'ordine numerico dei lotti come risulta dall'avviso di vendita: a tal proposito, il delegato individuerà, a prescindere da quanto risulta dalla relazione di stima, prima di tutto quei cespiti che non costituiscono abitazione del debitore e del suo nucleo familiare;
13. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'art. 585, secondo comma, tenendo conto che la legittimazione a partecipare alla fase dell'aumento di quinto, ex art. 584 c.p.c., spetta a tutti, tranne che al debitore;
  14. sull'istanza di assegnazione di cui all'art. 590, fissando il termine per il versamento dell'eventuale conguaglio;
  15. in caso di incanto deserto ed in mancanza di istanze di assegnazione, il professionista provvederà:
    - a) in caso abbia celebrato vendita con incanto alle stesse condizioni della precedente vendita senza incanto, **a fissare nuovo incanto** ribassando il prezzo base di un quarto, a meno di una motivata opposizione del creditore procedente, alla quale il professionista risponderà con provvedimento motivato circa il ribasso che riterrà comunque di disporre;
    - b) in caso di vendita con incanto celebrata già con ribasso di un quarto rispetto al prezzo base della precedente vendita senza incanto, il professionista potrà decidere di fissare: nuovo incanto ovvero vendita senza con ulteriore ribasso, ovvero nuova vendita con incanto ovvero senza incanto alle medesime condizioni di prezzo della seconda vendita (con incanto) deserta; prediligerà tuttavia, a meno di un motivato differente indirizzo, intrapreso anche a seguito di specifiche osservazioni delle parti, dopo il primo incanto deserto, la fissazione di nuovo incanto con ulteriore ribasso di un quarto;
    - c) Se stabilirà nuove condizioni di vendita o fisserà un nuovo prezzo, assegnerà altresì un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 e procederà nuovamente come descritto ai numeri che precedono: dopo il terzo ribasso del prezzo, in caso di ulteriore esito infruttuoso della fase di vendita, trasmetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti, relazionando anche sulle possibili ragioni della infruttuosità della vendita;
  16. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508;
  17. a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583;
  18. in caso di mancato versamento del prezzo nel termine stabilito nell'avviso di vendita, a dare immediato avviso al G.E., trasmettendo gli atti della vendita, predisponendo decreto di decadenza ed acquisizione delle somme versate a titolo di cauzione;
  19. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586: il progetto di decreto verrà depositato al GE e comunicato alle parti per consentire la eventuale proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi;
  20. alla formazione del progetto di distribuzione, previo deposito da parte dei creditori, entro trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, dei titoli e di un conteggio aggiornato dei crediti redatto ai sensi dell'art. 2855 c.c., ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvederà ai sensi dell'art. 596. Nella formazione del progetto di distribuzione il professionista delegato richiederà ai creditori le specifiche dei rispettivi crediti tenendo conto:
    - a) in caso di esecutato fallito, l'attribuzione delle somme al creditore fondiario sarà



effettuata in via provvisoria, salve le finali determinazioni da assumersi in sede fallimentare;

- b) in caso di credito sorto anteriormente alla legge 108/96, per il quale non vi è statuizione giudiziale passata in cosa giudicata sulla quantificazione degli interessi, curerà che gli interessi maturati dopo la prima rilevazione trimestrale prevista dalla citata legge siano calcolati nei limiti del cd. tasso-soglia;
- c) in caso di credito ipotecario, ai fini dell'applicazione dell'art. 2855 c.c., verificherà il deposito ed il contenuto della nota di iscrizione ipotecaria; gli interessi maturati nel triennio (anno del pignoramento e biennio antecedente), che godono di privilegio ipotecario, vengono determinati tenendo conto della seguente scansione temporale:
  - c') determinare la data di decorrenza degli interessi del debito. Nel caso di debiti da mutuo: la data contrattualmente prevista. Nel caso di debiti accertati giudizialmente: data della mora indicata in sentenza; in mancanza: data di deposito del provvedimento (decreto ingiuntivo o sentenza);
  - c'') aggiungere alla data di decorrenza del debito un anno per tante volte sino a che sia superata la data del pignoramento (il risultato è una data che chiameremo X);
  - c''') sottrarre un anno dalla data X: da questo momento inizia l'anno in corso (che chiameremo Y);
  - c''''') sottrarre due anni alla data Y: chiameremo H la data risultante. Gli interessi maturati successivamente alla data H e sino alla data X sono da collocarsi al tasso convenzionale; gli interessi maturati anteriormente a questa data sono da collocarsi in chirografo, al tasso convenzionale.
- d) in caso di credito ipotecario derivante da mutuo fondiario, dovrà verificarsi se vi sia stata o meno risoluzione del contratto di mutuo, in aderenza all'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione a sezioni Unite, 19 maggio 2008 n. 12639;
- e) anatocismo:
  - e') tenuto conto che per i mutui fondiari ante TUB del 1993 il fenomeno anatocistico è legittimo e verificato che la normativa di riferimento è contenuta nell'art. 25 DL 342/99 e delibera CICR del 9 febbraio 2000, si richiederà ai creditori di specificare chiaramente se, trattandosi di contratti stipulati dopo il 20 aprile 2000, essi si conformino alla citata normativa ovvero, ove si tratti di contratti ante 20 aprile 2000, di specificare se: 1) nei contratti di mutuo ordinario ovvero fondiario stipulati nella vigenza dell'attuale TUB, siano stati scomputati gli interessi moratori computati sulla quota parte della rata scaduta relativa agli interessi convenzionali; 2) nei contratti di conto corrente, siano stati scomputati gli interessi debitori capitalizzati periodicamente;

Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale d'incanto, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali l'incanto si svolge, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita, qualora siano state correttamente eseguite tutte le formalità di rito, può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.

Avvenuto il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e 590, secondo comma, il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e lo trasmetterà senza indugio al giudice dell'esecuzione. Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale. Il verbale, con allegata tutta la documentazione relativa alla vendita, sarà trasmesso al G.E. in copia autentica unitamente al decreto di trasferimento.

#### **Gestione di anticipi, rendite, e ricavato delle vendite**

Il G.E. assegna inoltre al professionista delegato un anticipo per le spese, determinato in euro 2.000,00, a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si

sia surrogato al primo, ed un anticipo di euro 2.000,00 per onorario, ove si tratti di lotto unico, ovvero di euro 4.000,00 se si tratti di lotto superiore ad uno.

Il professionista delegato, a seguito di vendita, aprirà un libretto intestato alla procedura per il versamento di cauzione, saldo prezzo ed eventuali rendite percepite, nonché altro libretto intestato a sé medesimo, per la movimentazione autonoma dell'acconto spese versato dall'aggiudicatario, necessario per effettuare le formalità di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, spese che poi saranno documentate e rendicontate dal professionista.

Il cancelliere consegnerà al professionista delegato (o a persona da lui incaricata per iscritto) gli atti del fascicolo di ufficio occorrenti per lo svolgimento dell'incarico, che sarà tenuto nello studio del professionista sotto la propria responsabilità.

Il professionista chiederà al GE la liquidazione degli onorari soltanto dopo aver effettuato tutte le formalità prescritte riguardo al decreto di trasferimento, sì da effettuare una unica liquidazione, in parte a carico della procedura, in parte (relativamente alle formalità inerenti al decreto di trasferimento) a carico dell'aggiudicatario. Unitamente alla richiesta di liquidazione il professionista redigerà rendiconto di gestione ex art. 593 c.p.c., che verrà poi aggiornato nella stessa udienza di approvazione del progetto, ove necessario.

#### **Comunicazioni con le parti.**

Il professionista provvederà a notificare l'ordinanza di vendita nei termini indicati nelle allegate condizioni di pubblicità. **Si fa presente che le notifiche ai debitori, per le procedure instaurate dopo il primo marzo 2006, andranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola.** Si fa inoltre presente che, onde accelerare le comunicazioni con le parti, il professionista acquisirà dichiarazione da parte dei difensori delle parti costituite, che verrà depositata agli atti del fascicolo, con la quale, ove il difensore non abbia già indicato ciò in pignoramento o in atti successivi, il difensore indicherà espressamente il numero di fax o l'indirizzo e-mail dove potranno pervenire le comunicazioni del professionista.

#### **TERMINE PER LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE**

Il professionista delegato provvederà alla redazione dell'avviso di vendita senza incanto entro il termine di centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; tra l'avviso di vendita e la data fissata per la deliberazione sulle offerte non potranno intercorrere meno di novanta giorni e più di centoventi; l'eventuale vendita con incanto dovrà essere fissata negli ulteriori centoventi giorni.

#### **NOMINA DEL CUSTODE**

Il G.E., letti gli artt. 559, quarto comma, e 560, quinto comma, c.p.c.;

rilevato che nel circondario di questo tribunale non vi sono istituti autorizzati alla vendita all'incanto ai sensi dell'art. 534, primo comma, c.p.c.;

**nomina custode lo stesso professionista delegato** e dispone che lo stesso, in aggiunta agli ordinari compiti previsti dalla legge, accompagni gli interessati all'acquisto, **singolarmente e riservatamente**, presso gli immobili pignorati, così da consentirne la preliminare visione, fornendo anche gli eventuali chiarimenti tecnici. All'uopo il custode potrà avvalersi per l'accesso dell'assistenza della forza pubblica localmente competente in caso di rifiuto o opposizione da parte dell'esecutato o dell'occupante.

**Ove si tratti di riscuotere rendite a qualsiasi titolo, in assenza di libretto già aperto, si aprirà libretto intestato alla procedura presso la Banca Popolare di Ancona, ag. Di Nola.**

Il custode si atterrà al vademecum in uso presso questo Tribunale.

Si comunichi al delegato.

Nola, 6 dicembre 2010.

Il giudice dell'esecuzione

dot. Enrico Ardituro

