TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 231\2009

Verbale d'udienza del 20.09.2016

dinanzi la dott.ssa R.Guradasole, sono comparsi:

per il creditore procedente, oggi, Unipol Banca, l'avv. Daniela Esposito per delega dell'avv. Cappuccio la quale chiede disporsi nuove vendite ,

è presente il custode e delegato avv Nicoletta Mazza che si riporta alla relazione in atti;

IL GE

Provvede come da separato provvedimento alla emissione di nuova ordinanza di vendita,

Nola, 20.09.2016

Il G.E.

Dott.ssa Roberta Guardasole

Il giudice dell'esecuzione
Dr. ssa Roberta Guardasole

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

TRIBUNALE DI NOLA
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RG 231\2009

IL G.E.

Considerati i vari tentativi di vendita dei beni pignorati andati vani;

considerate le diverse riduzioni del prezzo base già effettuate;

rilevato che, nonostante ciò, il mercato continua a non mostrare interesse per i beni posti in vendita;

ritenuto opportuno, prima di dichiarare chiuse le attività di custodia e di delega al professionista con conseguente provvedimento di amministrazione giudiziaria ai sensi degli artt. 592 e ss., disporre una nuova vendita a nuove condizioni, senza ulteriormente ribassare il valore d'asta;

letto l'art. 591, comma 2, c.p.c. (di cui il delegato deve tener conto in relazione ai termini per la proposizione delle offerte d'acquisto *ex* art. 571 c.p.c.);

REVOCA

la precedente ordinanza di delega alla vendita ed

EMETTE

nuova ordinanza di delega alla vendita alle seguenti condizioni e modalità:

DISPONE

La vendita del compendio oggetto di pignoramento, quanto al/ai seguente/i lotto/i:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile in Acerra alla via San cuono n.23, identificato in C.F./C.T. al foglio 2, p.lla 1041, sub. 15, cat.A\5, cl.6, v. 2;

VALORE D'ASTA: € 49.500,00;

OFFERTA MINIMA: € 37.125,00;

bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

FISSA

Termine di giorni 120 da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

DELEGA

il professionista avv. Nicoletta Mazza al compimento delle operazioni di vendita e a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c., attenendosi alle seguenti disposizioni:

1. Verifiche preliminari.

Assunto l'incarico, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se i beni pignorati (meglio descritti nella relazione di stima) appartengono al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: nel caso in cui i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi, o appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento (in virtù di atti opponibili ai creditori), o risultino creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso *ex* art. 498 c.p.c., o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta *ex* art. 567 c.p.c., segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione. In particolare, il professionista 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 negativo, solleciti il creditore procedente ad effettuare le eventuali notifiche ai creditori iscritti non avvertiti dell'espropriazione;

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

b) in caso di bene in comunione legale dei coniugi, ed il creditore procedente abbia proceduto esecutivamente contro uno solo dei coniugi, a verificare che il bene sia stato pignorato per l'intera quota in comunione legale; che l'atto di pignoramento sia stato notificato anche al coniuge non esecutato; che la trascrizione del pignoramento si stata effettuata relativamente all'intera quota in comunione legale e a carico di entrambi i coniugi; inoltre ad accertarsi che gli accertamenti ipotecari e catastali concernano le posizioni di entrambi i coniugi e che vi siano gli avvisi ai creditori iscritti del coniuge non esecutato;

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. Avviso di vendita.

È fissato termine di giorni centoventi da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata.

Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita, con indicazione separata del VALORE D'ASTA e dell'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del valore d'asta), nonché l'offerta minima di rilancio per l'acquisto in caso di gara.

Al fine della predisposizione della corretta descrizione del lotto/i nello stesso, tenuto conto del valore dei cespiti staggiti e della eventuale formazione dei lotti come stabiliti nella presente ordinanza, si avvalga, se necessario, dell'ausilio dell'esperto *ex* art. 68 c.p.c., della relazione peritale di quest'ultimo, delle osservazioni dei creditori e del debitore esecutato già in atti.

Indichi con adeguato risalto nell'avviso di vendita la situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi.

L'avviso dovrà, inoltre, precisare che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo

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

non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Provveda entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita dei beni pignorati ed alla notifica dello stesso ai creditori iscritti non intervenuti.

Dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima.

3. Offerte di acquisto: contenuto, luogo e modalità di presentazione. Esame.

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 questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).

L'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra 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 di oltre un quarto al valore d'asta stabilito nell'ordinanza, a pena d'inefficacia dell'offerta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

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 trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato.

L'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara *ex* art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (l'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere pari ad almeno il 2% per il bene

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

il cui valore non superi € 1.000,00, e pari ad almeno il 4% per il bene di valore superiore ad € 1.000,00);

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissate; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

4. Assegnazione.

Il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex* art. 586 c.p.c.

5. Pubblicità.

Esegua la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c.:

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

a) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** almeno **quarantacinque giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

b) mediante inserzione, nel termine di almeno **quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, **nell'edizione domenicale** e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano **La Repubblica** e sulla sezione dedicata alle aste giudiziarie del sito **www.Immobiliare.it** già abbinata alla testata giornalistica.

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 riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti);

- il valore d'asta, l'offerta minima per l'aggiudicazione, il termine e il luogo di presentazione delle offerte, la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte;

- il numero della procedura; **il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita**; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario (se diverso dal delegato); il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); **il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.**

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

Richieda altresì alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso **in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti, almeno **venti giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, nelle cassette postali degli immobili ubicati nella zona di ubicazione del cespite in vendita e nei luoghi limitrofi; vigili poi sull'esatto compimento di tale forma di pubblicità.

Gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su **internet e con missive commerciali** - vanno materialmente eseguiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a seguito di richiesta da parte del professionista delegato, il quale avrà cura di far pervenire alla società, in forma diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione da pubblicare (ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati) **almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**.

La richiesta del delegato deve avvenire secondo una delle seguenti modalità alternative:

a) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

b) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;

c) fax al numero 0586/201431;

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

d) consegna diretta al referente di Aste Giudiziarie, presso la cancelleria di esecuzione del Tribunale di Nola (stanza 102) nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9:30 alle ore 12:30.

Il professionista delegato trasmetta alla società la documentazione preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente, e ciò al fine di prevenire i problemi conseguenti ad eventuali cessioni del credito azionato esecutivamente intervenute nel frattempo; abbia cura di verificare che la pubblicità degli atti sui quotidiani, sugli appositi siti Internet e sui volantini sia effettuata in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo.

6. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni (con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di 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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà depositato presso l'Ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione, nelle modalità di cui sopra, ed alle spese per il trasferimento, come indicato di seguito, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993;

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare un altro assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

7. Ulteriori esperimenti di vendita.

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

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, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriore vendita ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA di un quarto fino.

Per eventuali e ulteriori ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode contenente le SEGUENTI INFORMAZIONI (secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato).

In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita senza incanto e quella della vendita con incanto che abbia eventualmente avuto luogo;
- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;

3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti medio tempore intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti dal custode e la causale degli stessi;

4. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
- la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

5. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al G.E. ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

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

8. Termine per il compimento delle operazioni delegate.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo di giorni duecentoquaranta dall'accettazione dell'incarico per procedere alle operazioni di vendita secondo le modalità *ex* art. 569, comma 3, c.p.c. e, in prosieguo, quello di giorni novanta per ciascuno degli eventuali esperimenti successivi.

Il mancato rispetto di questi termini e degli altri fissati nella presente ordinanza (non dichiarati perentori dalla legge) potrà essere valutato ai fini della revoca della delega ai sensi dell'art. 591 *bis*, ultimo comma, c.p.c.

9. Spese a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a 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, comma 4, c.p.c.). Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

10. Deposito delle somme.

Il professionista delegato curi il deposito del prezzo di vendita versato immediatamente – e comunque non oltre quindici giorni – su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione acceso presso l'istituto Banca Popolare di Ancona Agenzia di Nola; il deposito delle spese di vendita avverrà invece su libretto bancario vincolato all'ordine dello stesso professionista.

11. Comunicazioni del professionista.

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria:

- 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 3, ed all'art. 587 c.p.c.; **il termine per il versamento del saldo non è prorogabile**; il delegato **provvederà a predisporre bozza del decreto di dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario**, con indicazione della somma versata a titolo di cauzione che deve essere trattenuta a titolo di multa;
- degli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex* art. 586 c.p.c.;
- della mancanza 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.E. relazione riassuntiva sulle attività svolte nell'espletamento dell'incarico, periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi.

12. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Nel trasmettere – in formato cartaceo ed elettronico – al G.E. la bozza del decreto di trasferimento, il professionista delegato alleghi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (ovvero avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano ed Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario,

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

libretto bancario), 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, previo aggiornamento delle visure, inserisca nel testo del decreto – con analitica indicazione delle singole formalità – l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, 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.).

13. Formazione del progetto di distribuzione

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 e degli interessi maturati (e del rateo 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, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855, comma 2, c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario, nonché la nota di iscrizione ipotecaria (ove 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 3, d.lgs. 385/1993 nel testo vigente e dall'art. 4, comma 1, l. 30 aprile 1999, n. 130;

nell'invitare i creditori alla precisazione delle rispettive pretese adoperi il modello allegato alla presente ordinanza;

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 del 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);

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

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;

alleghi 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;

depositi in cancelleria il progetto di distribuzione oltre che in formato cartaceo, anche su supporto informatico contenente il foglio di lavoro Excel, al fine di consentire al G.E. eventuali correzioni o integrazioni del progetto di distribuzione stesso.

Il professionista delegato è espressamente autorizzato all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione alla predisposizione e sottoscrizione dei relativi mandati di pagamento.

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, entro il termine di venti giorni dalla richiesta, **corrisponda al professionista un fondo spese di euro 1.000,00** (da imputarsi per le spese di effettuazione della pubblicità *ex* art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato), considerati i plurimi tentativi di vendita già esperiti.

In caso di mancato versamento dell'acconto nel termine indicato, il professionista è, comunque, autorizzato a delegare *ex* art. 1268 c.c. il creditore procedente per il pagamento delle spese.

Il soggetto incaricato della pubblicità commerciale emetterà la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti del creditore procedente che deve indicare tutti i dati indicati nel modulo per la pubblicità fornito dall'ente preposto alla pubblicità stessa.

Nola, lì 20.09.2016

IL G.E.
dr.ssa Roberta Guardasole

ALLEGATO
MODELLO DI RICHIESTA NOTA PRECISAZIONE DEI CREDITI

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

TRIBUNALE DI NOLA
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il professionista delegato

Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.Es. _____;

INVITA

I creditori ad inviare, entro e non oltre trenta giorni dalla ricezione della presente, nota riepilogativa del credito all'attualità spettante, partitamente distinto in capitale, interessi, spese e competenze (le spese legali dovranno essere formulate secondo il DM 140/2012).

A tal fine, ove il titolo azionato sia costituito da mutuo ipotecario, tale precisazione dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni e modalità:

A) Capitale originario mutuato: euro _____;

B) Rate inadempiute a decorrere dal _____; (*indicare la data della prima rata inadempiuta*);

IN GRADO IPOTECARIO:

C) Capitale puro erogato e non pagato: euro _____ (*indicare, nell'ambito delle rate di cui al punto B), al somma di tutte le relative quote di capitale puro non pagate*);

D) Interessi di ammortamento triennali: euro _____ (*indicare, ai sensi del secondo comma dell'art. 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, ai sensi del terzo comma dell'art. 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*).

In ipotesi di mutuo a tasso fisso cui non sia allegata la tabella di ammortamento oppure in di mutuo a tasso variabile con tabella che ammortizza il solo capitale, il creditore alleghi estratto conto scalare che consenta di riscontrare l'importo ascrivibile alla voce indicata sub D); inoltre, nello stesso estratto conto, dovranno essere altresì indicati eventuali pagamenti parziali in deconto della morosità, al fine di verificarne la corretta imputazione.

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.

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