TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. Espr. N. 85/2008 *RG Esec.*

Il Giudice dell'esecuzione

in persona del dr. Raffaella Caporale,

considerato che occorre disporre in ordine alla vendita del bene pignorato e ritenuto, a tal fine, di dover provvedere nelle forme di cui all'art. 591 bis cpc mediante delega a professionista;

DISPONE

la vendita dell'immobile pignorato meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto;

DELEGA

per le operazioni di vendita , AVV MARIANNA GUIDONE ..... con studio in NOCERA INFERIORE ..... alla via ..... n. ....., il quale – fatte salve le precisazioni che seguono – provvederà a tutte le attività di cui all'art. 591 bis, comma 2, cpc, ivi compresa la conservazione del fascicolo d'ufficio.

Si precisa, in proposito, che:

- a) il professionista delegato dovrà riconsegnare il fascicolo ogni volta che si verifichino eventi per cui è previsto l'intervento del giudice dell'esecuzione e comunque al termine delle operazioni delegate (art. 591 bis, comma 7 c.p.c.);

- b) da tale momento, relativamente ai doveri connessi alla custodia ed alla detenzione del fascicolo, il delegato sostituisce a tutti gli effetti il cancelliere;

DETERMINA

ai sensi dell'art. 5 D.M. 23 maggio 1999 n. 313, in euro 1.500,00 (millecinquecento/00) l'anticipo che il creditore pignorante dovrà versare al delegato, riservandosi di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato;

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate al 28-9-2014

dispone che nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata di proroga;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento della vendita:

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

1. il professionista delegato relaziona a questo giudice dello stato dell'attuazione della presente delega periodicamente e, comunque, almeno ogni dodici mesi;

2. prima di ogni altra cosa il professionista delegato nuovamente controlla la proprietà dei beni pignorati almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto o, in mancanza sulla base della documentazione in atti, e provvede, qualora i beni risultino di proprietà solo o anche in parte di terzi, ovvero appartengono al debitore esecutato per quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., ad informare questo G.E.. Qualora occorrente provvederà, altresì, ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

3. il professionista delegato prende a base il valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 co. 3 c.p.c., nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione dell'esperto e successive integrazioni, di cui, in ogni caso – tenuto conto delle eventuali note depositate dalle parti, ai sensi dell'art. 173 bis dis. att. cpc e dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso i beni posti in vendita - **dovrà valutare l'adeguatezza delle relative conclusioni**, all'uopo riferendo a questo giudice circa eventuali modificazioni da apportare al prezzo base;

4. il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dagli articoli 570 e, quando occorre, 576 co. 2 c.p.c.;

5. il professionista delegato stabilisce ed avvisa che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto avranno luogo preso lo studio indicato nell'accettazione dell'incarico, mentre l'esame delle offerte o lo svolgimento dell'incanto si terranno nel luogo indicato nell'avviso di vendita indicato dal professionista delegato all'interno del circondario del Tribunale; **Il professionista delegato fissa**:

5.a) i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

5.b) la data e l'orario per l'esame delle offerte presentate, individuandola nel giorno successiva alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;

5.c) anche la data per l'incanto, per il caso in cui non abbia luogo per qualsiasi motivo la vendita senza incanto;

6. il professionista delegato dà atto ed avvisa:

- 6.a) della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, co. 2, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, co. 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, co. 6, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;

6.b) della conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122;

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

6.c) dell'eventuale esistenza o inesistenza dell'attestato di certificazione energetica, fornendo all'uopo tutte le informazioni inerenti il rispetto della normativa di settore relativa alla certificazione energetica e alla sicurezza degli impianti;

6.d) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

6.e) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad 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 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;

6.f) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

6.g) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario;

6.h) che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

6.i) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

6.l) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet sottoindicato;

7. il professionista delegato dà atto ed avvisa, altresì, che le dichiarazioni di offerta d'acquisto senza incanto o le domande di partecipazione all'incanto dovranno contenere a pena di inefficacia:

7.a) il nome ed il cognome dell'offerente od istante se persona fisica, o la ragione sociale, se persona giuridica, con le generalità del legale rappresentante indicate come per la persona fisica, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale, il recapito telefonico, oltre copia di valido documento d'identità e, se necessario di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); in caso di offerta – o di domanda di partecipazione all'incanto – presentata da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente o l'istante è minorenne o incapace, l'offerta o la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, con allegata autorizzazione del giudice tutelare;

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

7.b) in caso di vendita senza incanto: l'indicazione del numero di ruolo generale esecuzioni (N.R.G.E.) della procedura, l'identificazione del bene (e del lotto) cui si riferisce l'offerta e ogni altro elemento utile alla valutazione di questa; l'indicazione del prezzo offerto, con firma in calce, nel qual caso l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo base e dovrà indicare il bene (ed il lotto) cui si riferisce;

8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal c.p.c., riproducendone le norme relative nel bando o avviso;

9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista , in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

10. il professionista, inoltre, dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

11. il professionista delegato avvisa che le spese di trasferimento cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui restano riservate le attività e i costi per la cancellazione delle formalità;

12. il professionista delegato stabilisce che, in caso di vendita senza incanto, gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella busta, che egli – o il suo incaricato – sigilla idoneamente al momento del deposito;

13. il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

14. il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

15. il professionista delegato stabilisce, quale prezzo base per la vendita senza incanto e per il primo tentativo di vendita all'incanto quello di cui alla relazione di stima e successive eventuali integrazioni, con un rilancio minimo – in caso di incanto – pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

16. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la presentazione delle istanze di partecipazione all'incanto (mediante domanda in regola con il bollo vigente) deve avvenire nel luogo sopra indicato entro le ore 13,00 del giorno precedente la data stabilita per gli incanti, con versamento, contestuale alla presentazione delle dette istanze, della cauzione (e in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo base d'asta suddetto, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato;

17. il professionista delegato provvede alle operazioni dell'incanto ed all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;

18. il professionista delegato, in ogni caso, provvede a ricevere la dichiarazione di nomina – identificando il dichiarante – di cui all'art. 583 c.p.c. e sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c. ai sensi dell'art. 590 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

19. il professionista delegato, in ogni caso, provvede alla fissazione della nuova vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

20. il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c., trattenendo la quota di cauzione ove ne sussistano i presupposti e comunicando tali circostanze al g.e.;

21. il professionista delegato, in ogni caso, provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

22. divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato deposita l'importo della cauzione su libretto di deposito bancario presso la Banca Monte dei Paschi di Siena spa – filiale del Tribunale, intestato alla procedura ed assoggettato a vincolo di indisponibilità, salvo ordine del giudice dell'esecuzione;

23. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte d'acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo di tempo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 co. 2 c.p.c.;

24. il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine per il versamento del saldo del prezzo in 60 giorni dalla data della vendita e – salvo quanto disposto al punto che segue - cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate direttamente sul conto corrente sopra indicato;

25. ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore privilegiato (banca o istituto titolare di credito fondiario, anche in ipotesi di cessione ex art. 58 D. Lgs. 385/93, previa verifica dei requisiti di legge la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

-in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel deereto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

-in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni –a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio (con l'allegato prospetto di cui al punto 42 del presente provvedimento), anche a mezzo fax- il proprio

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

complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto: l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè:

-entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

-in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1° gennaio 1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purchè il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1° gennaio 1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

26. il professionista delegato provvede alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento,

alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi 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 c.p.c.; a questo riguardo si precisando sin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di presentare ai pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II o servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi, come rilasciate dal cancelliere;

27. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli artt. 574, 585 e 590, co.2, c.p.c., il professionista delegato predispone uno schema di decreto di trasferimento e trasmette senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell' art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il

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

fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

29. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 quater di esse;

30. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

31. il professionista delegato nel redigere l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel diverso luogo di cui al capo 5 di questo provvedimento;

32. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'aumento, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;

33. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il G.E. dispone fin d'ora che l'avviso di cui ai capi 29 e seguenti del presente provvedimento sia pubblicato di ufficio, dal professionista delegato, all'albo dell'Ufficio;

34. il professionista delegato provvede ad effettuare la pubblicità dell'avviso di vendita mediante pubblicazione per estratto in un termine non superiore a 120 giorni e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto su di un **quotidiano di informazione** almeno a diffusione locale, a scelta del delegato. L'avviso conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 1) Comune ove è situato l'immobile; 2) Quartieri, frazione; 3) Via, piazza; 4) Tipologia (appartamento, terreno, villa); 5) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno) 6) Numero RGE della procedura 7) Nominativo del G.E. 8) Indicazioni su cui reperire ulteriori informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore Ufficio Esecuzioni Immobiliari via Falcone, sito internet www.astetrasparenti.it.

Le relative spese dovranno essere documentate dal professionista delegato mediante deposito delle fatture rilasciate, rispettivamente, dal gestore del sito e dal soggetto titolare del giornale presso cui viene effettuata la pubblicità di cui sopra;

35. il professionista delegato provvede a pubblicare copia dell'ordinanza di vendita unitamente a copia dell'ordinanza di delega e copia della relazione dell'esperto con i relativi allegati almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto sul sito **di cui al precedente punto 34;**

36. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il g.e. fin d'ora autorizza il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo, ove ritenuto opportuno, a dare pubblicità dell'avviso di cui ai capi 29 e seguenti del presente provvedimento, a sua cura ed a proprie spese con pubblicità muraria, da effettuarsi nel Comune di Nocera Inferiore ed in quello di ubicazione degli immobili, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

37. il G.E. fin d'ora autorizza ciascuno dei creditori munito di titolo esecutivo a sue spese non rimborsabili neppure ex art. 2770 c.c. all'ulteriore forma di pubblicità da lui espressamente richiesta da eseguirsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

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

38. il G.E. stabilisce fin d'ora che la prova della pubblicità elettronica o a mezzo stampa sia acclusa al fascicolo d'esecuzione;

39. il G.E. dichiara non necessaria ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle pubblicità ulteriori di cui sub 36 e 37;

40. il G.E. dispone che le forme di pubblicità sopra indicate si applichino anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

41. una volta pronunciato il decreto di trasferimento relativo all'ultimo dei lotti in vendita, il professionista delegato avvisa i creditori ed i debitori;

42. avvenuto il versamento del prezzo dell'ultimo dei lotti in vendita, il professionista delegato fissa ai creditori un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per far pervenire nel suo studio – o in un altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute, all'uopo esigendo che alla precisazione di ciascun credito sia allegato un prospetto contenente:

- A1) il debito vantato in conto capitale (con scadenze e importi dovuti);
- A2) eventuali pagamenti effettuati dal debitore (con date di versamento);
- A3) il saldo dovuto in conto capitale alle singole scadenze;
- A4) il saldo dovuto in conto interessi alle singole scadenze;
- A5) Il tasso di mora applicato;
- A6) gli interessi di mora maturati di periodo in periodo;
- A7) il criterio di imputazione dei pagamenti.

In particolare per i mutui, il prospetto dovrà contenere:

- B1) il piano di ammortamento effettivamente praticato dall'istituto (non essendo sufficiente quello allegato al contratto, in quanto compilato sulla base del tasso iniziale, spesso soggetto a variazione per esplicita pattuizione), con specifica indicazione delle rate, delle quote capitale, delle quote interesse e del debito residuo alle singole scadenze, con espressa menzione del tasso degli interessi corrispettivi applicato;
- B2) eventuali pagamenti effettuati dal debitore (con date di versamento);
- B3) il saldo dovuto in conto capitale alle singole scadenze;
- B4) il saldo dovuto in conto interessi alle singole scadenze;
- B5) il saldo sul quale vengono computati gli interessi di mora;
- B6) il tasso di mora applicato *pro tempore* e il criterio di scelta dello stesso;
- B7) il criterio di imputazione dei pagamenti.

Nel caso di **crediti assistiti da ipoteca**, con conseguente applicazione **dell'art. 2855 cod. civ.**, nella precisazione devono essere indicati:

- C1) gli importi richiesti in privilegio e in chirografo, distinti per sorta capitale ed interessi;
- C2) la data di iscrizione dell'ipoteca e di eventuale rinnovazione;
- C3) l'importo per il quale è stata iscritta ipoteca, con specificazione della sorta capitale, degli interessi e di eventuali spese (per le quali bisogna indicare il patto espresso);

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

- C4) la data del pignoramento e il computo delle due annate anteriori e di quella in corso;

- C5) nel prospetto deve essere aggiunto il computo degli interessi legali sul saldo imponibile ai fini del calcolo degli interessi di mora fino alla data della vendita;

43. il professionista delegato provvederà, conseguentemente a:

43.a) predisporre, entro trenta giorni dal versamento del prezzo, un piano di graduazione e riparto parziale/finale (comprensivo, tra l'altro, del rendiconto finale del Custode giudiziario) prevedendo altresì eventuali accantonamenti delle somme che spetterebbero ai creditori privi di titolo esecutivo intervenuti dopo l'1/3/2006 i cui crediti non sono stati riconosciuti dal/i debitore/i (ex art. 510 c.p.c.).;

43.b) curare personalmente che la bozza del piano di riparto sia sottoposta all'esame di questo giudice per l'apposizione del visto ovvero per eventuali modifiche e per la fissazione dell'udienza di audizione delle parti;

43.c) inviare (tramite e-mail o, in mancanza, via fax), successivamente al visto apposto dal giudice dell'esecuzione, la bozza del progetto di distribuzione ai legali delle parti;

43.d) notificare alle parti, nel rispetto del termine di cui al secondo comma dell'art. 596 cpc, il decreto di fissazione dell'udienza di audizione contenente l'invito alla consultazione del progetto;

43.e) comparire all'udienza di audizione per l'approvazione del progetto di distribuzione, depositando la prova delle notifiche alle parti;

43.f) predisporre la bozza degli ordini alla banca depositaria per il pagamento delle somme a ciascuno spettanti secondo le modalità di pagamento (compresa l'indicazione del nominativo del delegato alla materiale riscossione della somma o dell'operazione di bonifico) da richiedere alle stesse;

rilevato, quanto alla custodia:

che il debitore è custode *ex lege* del bene pignorato e non è stato ancora sostituito;

che con il presente provvedimento la vendita è stata delegata al professionista *ex* art. 591 *bis* cod. proc. civ.;

DISPONE

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode il professionista delegato, al quale raccomanda la sollecita immissione in possesso;

ordina al debitore ed a qualunque occupante degli immobili oggetto di causa, non munito di titolo opponibile, di rilasciare questi ultimi al custode;

liquida, in favore del custode, un acconto su borsuali e competenze pari ad € 500,00 (cinquecento/00), che pone a carico del creditore pignorante già innanzi indicato;

DISPONE

l'osservanza, da parte del custode, delle seguenti direttive:

- 1) il custode non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e risponde direttamente ed esclusivamente al giudice dell'esecuzione;

- 2) il custode , appena ricevuta notizia della nomina anche a mezzo fax o telefono, compare in cancelleria per accettare l'incarico sottoscrivendo apposita dichiarazione e per ritrarre dagli atti le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico, tra cui anche l'identità ed i recapiti di tutti i soggetti del processo (creditori già costituiti,

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

debitori, eventuali creditori e altri soggetti iscritti ai sensi dell' art. 498 c.p.c., eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c.), nonché copia della relazione dell'esperto, se già in atti, anche per acquisire notizie sullo stato di possesso dei beni e sugli occupanti;

- 3) il custode, provvede sollecitamente ad immettersi nel possesso dei beni, provvedendo a relazionare al giudice dell'esecuzione in ordine allo stato di manutenzione e di occupazione dell'immobile, formulando osservazioni e proposte sullo svolgimento della custodia e segnalando eventuali necessità di urgente manutenzione;

- 4) vincola il custode la descrizione dei beni operata nell'atto di pignoramento e – in tempo successivo – come ricostruita nella relazione dell'esperto, benchè, in casi eccezionali, possa ammettersi, su istanza del medesimo custode, la nomina di un consulente per l'esatta individuazione dei beni nel cui possesso immettersi;

- 5) quanto al rapporto dei debitori o di terzi con gli immobili in custodia:

5.a) gli atti trascritti od iscritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento sono radicalmente inopponibili alla procedura;

5.b) del pari, i contratti di locazione stipulati dal debitore dopo la notifica del pignoramento (anche in sede di rinnovazione) sono inopponibili alla procedura, a meno di autorizzazione espressa del G.E. ex art. 560 c.p.c. ;

5.c) di conseguenza, il custode deve immettersi nel possesso – materiale e pertanto con esclusione dell'immissione che non comporti la materiale apprensione del bene - di tutti i beni staggiti;

5.d) tanto il custode può fare agendo in forza del presente provvedimento, che costituisce titolo esecutivo per l'esecuzione per rilascio ex art. 605 ss c.p.c. ; all'uopo richiederà la notifica dell'ordinanza in forma esecutiva e di atto di preavviso dell'accesso dell'Ufficiale giudiziario ex art. 608 c.p.c. , omissione del precetto, in analogia con l'art. 677 c.p.c.;

5.e) in caso di opposizione del detentore debitore o di persone che non adducano titoli scritti di data certa opponibili alla custodia, il custode rivolgerà al G.E. istanza per la nomina di un legale e, nel corso dell'esecuzione, chiederà, se necessario, all'ufficiale giudiziario di servirsi della forza pubblica e di idoneo personale anche artigiano per la rimozione di qualsivoglia ostacolo alla materiale immissione in possesso e per vincere la resistenza di persone e cose (e, se necessario, previa sostituzione delle serrature con altre);

5.f) solo previa autorizzazione del G.E., formalmente richiesta per iscritto, i debitori possono abitare la parte degli immobili staggiti e custoditi strettamente necessaria alle loro esigenze abitative, sicchè per quelle eccedenti sarà necessario procedere, se richiesta, alla concessione in locazione;

5.g) se, dopo la formale immissione in possesso in favore del nuovo custode, il bene sia tuttora o nuovamente occupato , il custode riferirà ed agirà con ogni opportuna azione , anche cautelare o di urgenza, nei modi di cui al punto 5.e).

- 6) l'adozione di accorgimenti per impedire l'accesso ai fondi od immobili custoditi va decisa di volta in volta a seguito di specifica indicazione o richiesta del custode ed in relazione alla caratteristiche degli immobili, ma il custode può adottare in via d'urgenza, salva ratifica del G.E., quelli ritenuti indifferibili in relazione alle circostanze;

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

- 7) il debitore rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri reali e personali (anche di natura fiscale o erariale), anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 cod. civ.; a lui andranno rivolte o trasmesse tutte le richieste relative provenienti da terzi.

- 8) di conseguenza, il debitore rimane unico soggetto d'imposta; tale non può considerarsi in alcun modo la custodia la quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione per IRPEF (o, in caso di debitore esecutato persona giuridica, IRES) o ICI, ma si limita agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo a un privilegio in favore dell'Erario per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano impregiudicate le ragioni dell'Erario – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori;

- 9) non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore del Condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano salve e impregiudicate le ragioni del Condominio – anche sugli altri beni del debitore – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; unico obbligato è il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute;

- 10) il custode provvede ad intimare al debitore o a qualunque detentore – in forza di titoli non opponibili – il pagamento dei frutti percetti a far tempo dal pignoramento, nonché, ai detentori in forza di titoli opponibili, il pagamento diretto al custode stesso dei corrispettivi del godimento dei beni; e , su relazione del custode e se utile, il G.E. nomina un avvocato alla procedura per l'eventuale recupero coattivo;

- 11) il custode cura la sollecitazione al pubblico e la raccolta di offerte di locazione (o di concessione di affitto in deroga) per i beni staggiti, relazionando al giudice dell'esecuzione, comunque precisato che i contratti da stipulare cessano di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento;

- 12) il custode, qualora sia anche professionista delegato, cura di dare corso alle formalità di pubblicità via via disposte, tranne la materiale pubblicazione del bando all'albo dell'Ufficio (che si limiterà a chiedere al Cancelliere);

- 13) il custode deve adoperarsi, se del caso accompagnandoli separatamente, di persona o a mezzo di un suo incaricato *ad hoc* e senza aggravio di spese, affinchè tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura; al riguardo, il custode stabilirà modalità e tempi, per quanto possibile e se necessario concordandoli con i legittimi occupanti o riferendo al G.E. in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro; ed in ogni caso specificato fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce, di per sé solo considerato, condizione invalidante della vendita;

- 14) su qualunque atto proveniente da terzi ed attinente la gestione degli immobili (ad. es. proposte di locazione, o altre istanze ad esso relative) il custode, se le condizioni proposte siano da lui valutate congrue e *prima di inoltrare*

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

qualunque relazione al G.E., interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto; e solo successivamente a tale termine riferisce al G.E., dandone menzione – e prova – dell'invito alle parti e delle eventuali osservazioni;

- **15)** subito dopo il decreto di trasferimento, il custode procede, se non sia stato esentato dall'aggiudicatario o dall'assegnatario, a liberare l'immobile secondo quanto stabilito in precedenza, nel loro interesse e a loro spese, corrispondendo a questi ultimi i ratei di canone per il periodo dal primo giorno successivo al deposito del decreto di trasferimento fino alla liberazione dell'immobile;

- **16)** per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione, il custode deve:

16.a) dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del detto decreto e della conseguente cessazione del contratto all'eventuale locatario, con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque conoscenza aliunde;

16.b) restituire all'eventuale locatario la cauzione a suo tempo versata (ove il custode stesso riscontri ed attesti che in effetti nessun danno sia stato arrecato ai beni locati, ma ove egli sia in regola coi pagamenti, procedendo in caso contrario a trattenere la cauzione a compensazione anche solo parziale della morosità);

16.c) comunicare in copia ai debitori – e, nei casi in cui la procedura non è estinta nel suo complesso ,anche ai creditori – la relazione da ultimo presentata;

16.d) consegnare le chiavi, se già in possesso, o il possesso mediato del bene a coloro in cui favore deve avvenire la restituzione (aggiudicatari, secondo quanto indicato nel decreto di trasferimento; debitori, in caso di estinzione);

- **17)** e' raccomandata la presentazione del rendiconto, quando non vi sia nulla di importante da segnalare, almeno una volta all'anno: a tal riguardo, il custode relaziona (anche riepilogando l'entità attuale delle ragioni creditorie via via azionate, di cui indicherà ammontare originario, eventuale privilegio, sorta capitale, tasso di interesse e termine iniziale di decorrenza degli accessori successivi) e rende il conto della gestione inviando il rendiconto in copia ai creditori ed alla parte esecutata, con invito, sulla base di questo provvedimento, a presentare osservazioni o contestazioni entro i successivi venti gg., con avviso che, in mancanza, esso si intenderà approvato; e solo dopo la scadenza di detto termine deposita il tutto in cancelleria, dando menzione dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni, nonché dei suoi commenti o delle sue repliche a queste ultime;

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al custode ed al professionista delegato, il quale ultimo provvederà, a sua volta, a darne comunicazione ai creditori iscritti non intervenuti, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* art. 602 e ss. c.p.c.

Nocera Inferiore all'udienza del 18-9-2012

Il Giudice dell'Esecuzione

dr. Raffaella Caporale

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