PASSATA SCHEDA 12-02-10

R.G.E. n. 1849/07

Allegato al verbale d'udienza del 2/2/10

F. Amirsoff delegato 12-02-10

Il giudice dell'esecuzione

letto l'articolo 591 *bis* c.p.c.

delega

al l'avv. CARLO NAZZARO

con studio in NAPOLI, P.zza BOVIO n. 33

il compimento delle attività previste dall'articolo 591 *bis* c.p.c. per la vendita dei diritti reali immobiliari descritti nella scheda sintetica redatta dall'esperto arch. B. 1220, scheda che costituisce parte integrante della presente ordinanza e che alla medesima viene allegata.

Il professionista delegato si atterrà alle seguenti prescrizioni.

OPERAZIONI PRELIMINARI

1. Verificherà (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine presso i registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se la proprietà od il diverso diritto reale detenuto sul bene espropriato appartiene al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli. Qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta *ex* art. 567 c.p.c., segnalerà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

2. Determinerà il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 comma 3 cpc, tenendo conto della relazione redatta dall'esperto e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc; laddove riterrà di doversi discostare dalle valutazioni compiute dall'esperto e di aderire a quelle delle parti, dovrà preventivamente informarne il giudice dell'esecuzione per sollecitarne i provvedimenti del caso.

3. Provvederà, entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla comunicazione della presente ordinanza, alla redazione dell'avviso di vendita ex art. 570 cpc ed alla sua successiva comunicazione alle parti.

4. Eseguirà la pubblicità prevista dall'articolo 490 c.p.c., nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e/o negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano *Il Mattino* – ~~*Repubblica Napoli*~~ – ~~*Corriere del Mezzogiorno*~~, nonché sul sito Internet dedicato dal quotidiano prescelto alle vendite giudiziarie. 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 il valore *ex* art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte; la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte in caso di vendita con incanto (art. 576 n. 6); la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto; 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; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

5. Osserverà in tutti gli adempimenti pubblicitari le indicazioni contenute nel provvedimento del 7.2.2008 del Garante per la protezione dei dati personali in tema di "Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari", pubblicato

sulla G. U. n. 47 del 25.2.2008 (*"occorre che gli uffici giudiziari e i professionisti delegati alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. omettano l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità, oltre che nell'avviso di vendita, anche nelle copie dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima"*; *"occorre che nelle copie pubblicate di tali atti non siano riportati i dati personali di soggetti estranei alla procedura esecutiva ove ciò non sia previsto da una specifica norma di legge, trattandosi di informazioni eccedenti e non pertinenti rispetto alle finalità cui è preordinato il procedimento espropriativo"*).

Preciserà, nei predetti adempimenti pubblicitari, che le generalità del debitore e ogni altra ulteriore informazione potranno essere richieste e ottenute presso la cancelleria del tribunale da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

VENDITA SENZA INCANTO

6. Il termine, decorrente dalla data odierna, per la proposizione delle offerte ex art. 571 cpc, non può essere inferiore a giorni 90 (novanta) e non può superare i giorni 120 (centoventi).

7. La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato.

L'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (e regime patrimoniale coniugale), 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 al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima 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 non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

8. L'eventuale gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'articolo 581 c.p.c. per l'incanto (il professionista dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo).

L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di sessanta giorni) non sarà valutato per la comparazione delle offerte.

VENDITA CON INCANTO

9. In caso di mancata presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., ovvero nel caso in cui le offerte non siano efficaci ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. o si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 cpc, il professionista delegato procederà alla vendita con incanto.

Sarà il professionista delegato a determinare la misura minima dell'aumento ex art. 576 n. 6 cpc, misura che avrà cura di inserire nell'originario avviso di vendita e di pubblicizzare nell'estratto di cui al precedente punto 4.

L'incanto avrà luogo in data contenuta entro e non oltre i trenta giorni dalla data fissata per la deliberazione delle offerte ex art. 572 c.p.c..

E' pertanto escluso che il professionista delegato debba, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima dell'incanto (art. 490 comma 3 cpc), rinnovare gli adempimenti pubblicitari: il professionista avrà infatti già indicato la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto negli adempimenti pubblicitari compiuti in precedenza (si veda il precedente punto n. 4).

10. Il luogo di presentazione delle offerte e di svolgimento delle operazioni, le modalità ed i contenuti delle offerte, la forma e la misura della cauzione, le modalità della gara tra gli offerenti sono disciplinati, oltre che dal codice di rito, dai precedenti punti 7 e 8.

Con le seguenti modifiche:

a) trattandosi di vendita all'incanto, l'assegno circolare rappresentativo della cauzione sarà consegnato al professionista (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

b) la cauzione sarà restituita nella misura dei 9/10 (nove decimi) in caso di mancata partecipazione dell'offerente o di suo procuratore speciale all'incanto senza giustificato e documentato motivo (art. 580 comma 2 c.p.c.) ed in caso di mancata formulazione dell'aumento minimo da parte dell'unico offerente presente all'incanto;

c) in caso di offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.), la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento.

DISPOSIZIONI COMUNI

11. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

L'aggiudicazione sarà definitiva:

a) in caso di vendita senza incanto, il giorno stesso dell'esame dell'offerta se questa è superiore di almeno un quinto al prezzo ex art. 568 cpc (ipotesi di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c.), ovvero se sull'offerta, d'importo pari almeno a quello del prezzo ex art. 568 c.p.c., non sia espresso il dissenso da parte di creditori legittimati (ipotesi ex art. 572 comma 3 c.p.c.);

b) in caso di vendita con incanto, allo scadere del termine di giorni dieci di cui all'art. 584 c.p.c. senza che siano state presentate valide offerte in aumento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1° gennaio 1994, sia ancora soggetto, ex art. 161 comma 6° del citato decreto legislativo, alla precedente normativa sul credito fondiario), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1° gennaio 1994) e consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico. L'entità di questa somma sarà stabilita dal professionista.

12. Il prezzo di vendita (cauzione e saldo) sarà versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso BANCO NAPOLI, AL. 38, Napoli.

Il deposito delle spese di vendita avverrà su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista.

13. Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite dagli artt. 574 e 585 cpc, il professionista predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà senza indugio il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

Il professionista delegato allegherà anche il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando anche 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 questo proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto 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.).

Indicherà in maniera precisa e specifica i dati di ognuna delle formalità da cancellarsi.

14. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà questa circostanza nell'avviso di vendita.

PROVVEDIMENTI EX ARTT. 590 e 591 CPC

15. Il professionista delegato provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione di cui all'art. 590 cpc (art. 591 bis n. 7 cpc), fermo restando quanto previsto dall'art. 591 bis ultimo comma cpc.

16. Il professionista delegato provvederà anche alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c. (cfr. art. 591 bis n. 8 cpc); più precisamente, laddove le fasi della vendita senza e con incanto non avranno esito positivo, il professionista potrà alternativamente, senza interpellare preventivamente il giudice dell'esecuzione: a) fissare nuovo incanto alle medesime precedenti condizioni (per quanto concerne sia il prezzo che gli adempimenti pubblicitari e quant'altro); b) fissare nuovo incanto ad un prezzo base inferiore di un quarto rispetto a quello precedente, ma in questo caso dovrà assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 (art. 591 comma 2 cpc).

17. Qualora anche le ulteriori fasi di cui al punto precedente dovessero concludersi senza l'aggiudicazione del bene pignorato, il professionista delegato riferirà al giudice dell'esecuzione, al quale richiederà l'emissione dei provvedimenti opportuni.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

18. Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, e quindi prima ancora dell'emissione del decreto di trasferimento, il professionista delegato inviterà per iscritto i creditori a trasmettere nel termine di giorni 20 (venti) le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale richiesto, degl'interessi maturati (e del *dietim* per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario.

19. Emesso il decreto di trasferimento dal giudice, il professionista predisporrà rapidamente il progetto di distribuzione e lo trasmetterà senza ritardo al giudice.

Riconoscerà natura privilegiata esclusivamente alle spese legali sostenute dal creditore procedente (art. 2770, comma 1, c.c.).

CUSTODIA DEL BENE PIGNORATO

21. Sono confermati i precedenti provvedimenti, eventualmente emessi nel corso della procedura esecutiva, in terna di custodia del bene pignorato (nomina del custode in persona diversa dal debitore e modalità della custodia).

22. Qualora i suddetti provvedimenti non fossero stati emessi ed il bene pignorato risulti tuttora nella custodia *ex lege* del debitore (art. 559 comma 1 cpc), il professionista delegato è nominato custode del bene pignorato (art. 559 comma 3 cpc).

Il professionista delegato si atterrà alle seguenti prescrizioni:

si immetterà nel possesso, materiale e/o giuridico, dei beni pignorati entro il termine massimo di 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

entro i successivi 10 giorni rimetterà all'attenzione di questo G.E. breve relazione sulla gestione pregressa svolta dal debitore in veste di custode, sullo stato di occupazione dell'immobile, e sul canone di locazione eventualmente pagato da conduttori o da occupanti;

segnalerà immediatamente al giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata;

in caso di pagamento di un canone di locazione inviterà il conduttore a versare nelle sue mani i canoni pregressi eventualmente ancora insoluti e quelli futuri, con avviso che in mancanza sarà costretto alla ripetizione del pagamento;

qualora un canone non risulti pattuito, inviterà l'occupante a versare immediatamente un'equa indennità per la detenzione dell'immobile salva più compiuta determinazione;

segnalerà tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità;

nel caso l'esperto avesse già verificato il mancato pagamento dell'imposta di registro dovuta per il contratto di locazione, provvederà entro quindici giorni dalla nomina a darne comunicazione ai competenti uffici finanziari ed a compiere le opportune segnalazioni onde consentire agli uffici finanziari di accertare l'eventuale mancata dichiarazione dei redditi percepiti ai fini irpef;

presenterà trimestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., i rendiconti della sua gestione e depositerà le rendite eventualmente acquisite su libretto vincolato presso il medesimo istituto di credito di cui al punto 12 (su questo stesso libretto, svolgerà poi le operazioni relative all'incasso del prezzo di vendita);

provvederà in ogni caso alla gestione ed all'amministrazione dell'immobile previa autorizzazione di questo g.e.).

23. Il custode (professionista delegato o no) si adopererà per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica); a tal fine, preavviserà almeno cinque giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato, consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici.

La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30.

Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto. Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentirne la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Nel termine stabilito dall'articolo 490 c.p.c., il custode provvederà alla divulgazione della vendita inserendo l'avviso predisposto dal professionista delegato, riprodotto in volantini ad uso della pubblicità commerciale, nelle cassette postali dello stabile condominiale in cui è ubicato il bene in vendita e negli stabili vicini.

ORDINE DI LIBERAZIONE

24. Degli immobili adibiti ad abitazione del debitore ovvero detenuti da terzi *sine titulo* opponibile alla procedura (assenza di contratto di locazione in forma scritta e/o registrato in data anteriore al pignoramento; locazione e/o occupazione con data certa successive al pignoramento), tenuto conto che la protrazione della loro detenzione può costituire ostacolo al reperimento di interessati all'acquisto ed alla loro pronta liquidazione,

si ordina la liberazione.

Il custode (professionista delegato o no) porrà immediatamente in esecuzione il presente ordine.

25. Degli immobili, attualmente detenuti da terzi in virtù di contratto di locazione avente forma scritta e registrato in data anteriore al pignoramento,

non si ordina la liberazione.

DISPOSIZIONI FINALI

26. Il professionista provvederà all'immediata comunicazione in cancelleria: della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione; dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'articolo 587 c.p.c.); della mancata partecipazione alla gara nei casi previsti nell'art. 580 cpc e nel precedente punto 10 lett. b; della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori *ex* art. 584 ultimo comma c.p.c.).

27. Si fissa il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti.

Il creditore procedente, entro il termine di venti giorni da oggi, corrisponderà al professionista un fondo spese di € 1.500,00 (da imputarsi per € 500,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità *ex* art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato).

Il professionista riferirà urgentemente al giudice dell'esecuzione l'eventuale mancata corresponsione del fondo spese, onde consentire l'adozione dei provvedimenti opportuni (art. 624 bis cpc).

Il professionista (o persona da lui incaricata per iscritto) provvederà ad acquisire, presso la cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il professionista delegato provvederà infine a dare notizia della delega al custode, se già nominato in precedenza, e ad informarlo dei compiti a lui assegnati.

28. La cancelleria, ai fini della comunicazione della presente ordinanza, inviterà mediante fax (entro giorni 7 da oggi) il professionista delegato a recarsi in cancelleria per prendere visione della presente ordinanza e manifestare l'eventuale rifiuto dell'incarico.

Il professionista nominato che non prenderà visione entro giorni 7 dalla comunicazione sarà immediatamente sostituito.

I termini per lo svolgimento dell'incarico delegato decorreranno dal giorno in cui il professionista avrà preso visione in cancelleria della presente ordinanza.

Napoli, 2/2/10

Il giudice dell'esecuzione
dr. Michelangelo Petruzziello

N.B.:

1. L'ordine di liberazione va eseguito, senza dilazioni né esitazioni di alcun genere.

S'invita il custode-prof.delegato ad astenersi dal rappresentare a questo g.e., oralmente o per iscritto, ragioni che giustificherebbero una sospensione dell'esecuzione dell'ordine.

Il mancato inizio dell'attività esecutiva entro il termine stabilito, o qualsiasi altra condotta negligente, condurranno alla sostituzione del custode con altri. Idem per il professionista delegato.

2. I termini processuali delle procedure esecutive sono sospesi durante il periodo feriale.

Il professionista delegato non celebrerà vendite nel corso del predetto periodo né terrà conto dei relativi 46 giorni ai fini degli adempimenti legati alla vendita.

Nulla cambia invece per quanto concerne la custodia.

3. Le spese di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato saranno a carico dell'aggiudicatario (cfr. Cass. n. 10909 del 2002). Il professionista delegato ne darà notizia nell'avviso di vendita.