



Tribunale civile di Napoli

*Valore. Δ*  
*AA*

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 241 anno 2013 R.G.E.**  
**allegato al verbale d'udienza del.....**

**Il giudice dell'esecuzione, *scrivendo la invece,***  
**letto l'art. 591 bis c.p.c. e vista anche la legge n. 132/15 di conversione del D.L. n. 83/15,**  
ordina la vendita del compendio pignorato e, per l'effetto,

**DELEGA**

il dott. *Notario Cesario*.....  
con studio in.....

al compimento di tutte le attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., disponendo che il delegato (entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) provveda alla comunicazione dell'avviso di vendita alle parti nonché ai creditori iscritti non intervenuti .

**A) Dispone che il professionista delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:**

**\* CONTROLLI DOCUMENTALI**

1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti già controllata e, se del caso, integrando l'indagine c/o la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del titolo ante/ventennale) se il bene appartiene all'esecutato (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o se comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione.

**AVVISO DI VENDITA**

2) rediga e notifichi, entro il suddetto termine di gg. 90, l'avviso di vendita senza incanto ex art. 571 c.p.c. (e provveda poi ai sensi dell'art. 576 c.p.c. alla vendita con incanto **solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.**).

Il delegato indichi il prezzo/base che qui si determina - avuto riguardo al valore di mercato dell'immobile anche sulla base degli elementi forniti dalle parti - **come da stima dell'esperto in atti, con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore**

*1*

*AA*

no ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato) e con espressa indicazione che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite  $\frac{1}{4}$ ) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita se ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

L'avviso conterrà anche la descrizione delle modalità di offerta-cauzione di cui al successivo paragrafo "offerte e aggiudicazione".

Il versamento del saldo-prezzo deve avvenire non oltre il termine di gg. 120 dall'aggiudicazione mediante assegno circolare (o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591bis c.p.c.) a beneficio di "dott..... quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare n.....".

In ipotesi che proceda o sia intervenuto creditore fondiario l'aggiudicatario provvederà al versamento diretto in suo favore ex art. 41 TUB nel medesimo termine di giorni 120.

Salvi gli adattamenti del caso, il bene (o l'insieme dei beni come predisposti nei lotti formati dall'esperto) dovrà essere descritto nell'avviso - e così poi nel ripetitivo decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.- secondo il seguente schema di riferimento:

"LOTTO 1 (o unico) - piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in.....alla via.....n..., p...int... (o in località.....), composto da..... (o esteso mq. ....).

Confinante con.....

Riportato in Catasto fabbricati (o in Catasto terreni) in ditta....., SCA....., al foglio..., p.lla.....sub.....(già scheda.....o ex-p.lla....), via....., p...int.....(o località), cons. (o mq.....), cat.....cl..., r.c.....

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (o non corrisponde per la parte....).

Vi è concessione edilizia o permesso di costruire (o in sanatoria) n....del.....(o altro), cui corrisponde lo stato dei luoghi (o non corrisponde per la parte....).

oppure Non vi è concessione o permesso di costruire ed il bene è in tutto o in parte sanabile in virtù di istanza in sanatoria...../o non sanabile.

(con l'indicazione di ogni altro eventuale elemento utile)

(indicare inoltre il titolo di acquisto, unico o plurimo, dell'esecutato)

PREZZO-BASE=euro.....".

## PUBBLICITA'

3) Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., l'avviso di vendita, con i dati essenziali per il pubblico, deve essere inserito a cura del delegato e con anticipo del precedente sul portale - se operante - del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 45 giorni prima del termine



all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno.

Il professionista delegato trasmetterà alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, verificherà anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e su carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad "Aste Giudiziarie InLinea spa", il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dandone notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale;

### OFFERTE e AGGIUDICAZIONE

- 4) 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 questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, comunque situato nel circondario del tribunale), con obbligo dello stesso professionista delegato di indicare nell'avviso di vendita l'orario di ricevimento delle offerte, **che dovrà essere assicurato in almeno tre giorni lavorativi per settimana e in orario di ufficio;**
- 5) l'offerta, che deve poi pervenire al delegato nel termine compreso tra 90 e 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, dovrà contenere:
- il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei 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 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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salva eventuale previsione di rateizzazione;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- 6) 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 decimo del prezzo da lui proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;
- 7) la cauzione, non inferiore a tale 1/10, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare all'ordine del professionista delegato; in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, mentre in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al

4



professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

8) l'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso, deve essere pari ad almeno il 2% **per il bene il cui valore non superi euro 1.000.000 e pari ad almeno il 4% per il bene il cui valore sia invece superiore a detto valore.**

9) l'offerta di acquisto e la prestazione della cauzione possono effettuarsi anche con sistemi telematici ovvero con carte di debito, di credito o prepagate. E' consentita inoltre, ancora ex art. 173 quinquies d.a. c.p.c., la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da istituti bancari o assicurativi come per legge. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice (l'accredito di cui al primo comma dell'art. 173 quinquies d.a. c.p.c. deve avere luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Se l'offerta è così accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di gg. 90). In ogni caso, l'offerente deve comunicare a mezzo PEC la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

10) se l'offerta, ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

- se invece non vi sono domande di assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto **e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà** (legge 119/16);

- se, ai sensi del quarto comma dell'art. 591 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c.

11) se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara



sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 5), dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, o eventualmente con modalità telematiche laddove fissate dal Ministero della Giustizia); se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede ad incanto ex art. 576 c.p.c.;

12) le aste, senza incanto ed eventualmente con incanto (o ex art. 584 c.p.c.), non dovranno essere fissate tra il primo agosto ed il 15 settembre;

13) in caso di offerte dopo l'eventuale incanto (ex 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;

14) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso), 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.); 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 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 documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta, consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come oltre schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

15) 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 tale circostanza nell'avviso di vendita;

16) il prezzo di vendita corrisposto a mezzo assegno circolare sia versato dal delegato - entro gg. 15 - su libretto bancario vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione o venga direttamente e

6



tempestivamente accreditato dall'aggiudicatario su c/c sempre vincolato al G.E. presso Banco Napoli; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato; l'aggiudicatario documenterà immediatamente al delegato il versamento del saldo-prezzo eventualmente eseguito con accredito in c/c.

17) Il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione; dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.); 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.); della mancanza di offerte e di domande di assegnazione (artt. 590 e 591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria.

#### **DECRETO DI TRASFERIMENTO e RIPARTO**

18) nel predisporre e trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 c.p.c., "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita), il professionista delegato alleggi anche: CD o file contenente la bozza di tale decreto, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano e su Internet, offerte con copie-asegni, verbale d'asta, attestato di esso delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, e libretto bancario), 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 tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento, 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.); il delegato sottoponga al GE la nota di spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

19) 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, degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute – distinguendovi quote/capitale da quote/interessi-, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario; più precisamente, l'invito e la conseguente

7



precisazione creditoria dovranno avvenire, salva ogni successiva valutazione, secondo il seguente schema sinottico:

*“Il professionista delegato*

*letti gli atti dell' esecuzione immobiliare n. .... c/ .....*

#### INVITA

*i creditori a precisare -per capitale, interessi e spese- le proprie spettanze, entro e non oltre gg 30.*

*A tal fine, ove si tratti di mutui ipotecari, siffatta precisazione dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni e modalità:*

*A) Capitale originario mutuato=euro.....;*

*B) Rate inadempite a decorrere dal.....; (indicare la data della prima rata inadempita)*

#### GRADO IPOTECARIO

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

*D) Interessi d'ammortamento triennali=euro.....; (indicare, ex 2° co. 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, ex 3° co. 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).*

*N.B.: se nei mutui a tasso fisso non è allegata la tabella di ammortamento o se si tratti di mutui a tasso variabile (la cui tabella ammortizza il solo capitale), il creditore alleghi estratto conto scalare che consenta tra l'altro di riscontrare la voce indicata sub D).*

*Inoltre, nello stesso estratto conto dovranno altresì indicarsi eventuali pagamenti parziali in deconto-morosità, sì da verificarne anche l'imputazione.*

*Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.*

20) Il delegato procederà naturalmente anche alla formazione e sottoscrizione del progetto di distribuzione, seguendo tendenzialmente, per il calcolo ex art. 2855 c.c., lo schema sinottico indicato al punto 19); il delegato, prima di elaborare il progetto di distribuzione, sottoponga prontamente al GE – per la preventiva liquidazione – la nota delle spese e competenze di esso delegato a carico della procedura e la nota delle spese e competenze in privilegio del precedente; sia la nota-spese del delegato che la nota-spese dei procuratori costituiti devono essere munite di chiara e progressiva allegazione dei giustificativi degli esborsi sostenuti nonché, quanto ai compensi, della diretta indicazione, a margine di ciascuna voce, sia della norma o paragrafo di riferimento applicabili sia del relativo range ove non sia stabilito compenso a taglia fissa (ad es., con gli adattamenti del caso, *onorari gradualità.....euro....., minimo....massimo...., art....., valore del procedimento.....*), con conteggio sviluppato, laddove pertinente, anche di spese forfettarie e/o CP e IVA.



21) Il delegato dovrà completare le attività delegategli entro il termini di anni tre e mesi sei dall'accettazione dell'incarico e dovrà presentare relazione finale sulle attività compiute.

B) Dispone che il custode giudiziario, che si nomina/è già nominato in persona dello stesso delegato, oltre a curare l'amministrazione e la gestione degli immobili pignorati si adoperi altresì 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 (debitore o conduttore), 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 giudiziario 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 consentire 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.

Salve, a parte, singole eventuali disposizioni aggiuntive di dettaglio emesse dallo scrivente G.E..

C) Fissa il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti.

D) Dispone che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni da oggi, corrisponda in via di anticipo al professionista delegato un fondo-spese di € 1.500,00.

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

Napoli *9/10/16*

Il giudice dell'esecuzione

