

(R.N. 712/10)

Procedimento esecutivo immobiliare n. 697 / anno 07 R.G.E.
~~allegato al verbale d'udienza del~~ Sei giorni le risorse del precedente

Il giudice dell'esecuzione

letto l'art. 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il dott. Notario Cesario
con studio in Napoli
al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., provvedendo (entro
il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla
comunicazione alle parti dell'avviso di vendita (v. "retro" dell'ultima pagina)

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

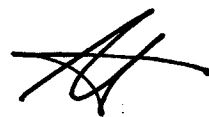
- 1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se il bene appartiene al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: 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., segnali la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- 2) la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano: "Mattino" e "Repubblica" e "Giornale Vesuviano" e "Dei Quindici" nonche' sul sito Internet prescelto ai sensi dei DDMM 31/10/06 e 2/4/09 (che individuano, per il distretto della Corte di Appello di Napoli, appositi siti). 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 o altro); 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), nonche' il valore ex art. 568 c.p.c. (e il prezzo basedell'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 data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto; il numero della procedura, il nome ed il recapito telefonico del professionista delegato 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 (con relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni;

1

- 3) 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);
- 4) l'offerta 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 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 (sessanta) 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;
- 5) 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 trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;
- 6) la cauzione dovrà essere versata mediante 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, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;
- 7) la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto (il professionista delegato dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo);
- 8) 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;
- 9) se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto, nel termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni dalla data fissata per la deliberazione delle offerte ex art. 572 c.p.c.. Nel termine di almeno quarantacinque giorni prima, il professionista delegato (e il custode giudiziario per quanto di sua competenza) provvederà a rinnovare gli adempimenti pubblicitari, con riferimento alla data dell'incanto ed al termine e le modalità di presentazione delle domande di parteci-

pazione (da stabilirsi a cura del professionista delegato;

- 10) in caso di offerte dopo l'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;
- 11) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il piu' 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 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 cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1° gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6° del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci (ovvero quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1° gennaio 1994) e consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante. 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);
- 12) 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 nello avviso di vendita;
- 13) il prezzo di vendita sia versato entro gg. 15- su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso Banca Nazionale del Lavoro il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato;
- 14) il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione (si da consentire la adozione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato); 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 allo incanto e di domande di assegnazione (artt. 590 e 591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria;



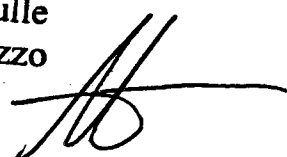
15) avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il professionista delegato inviti per iscritto i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale *puro* rimasto impagato, degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi 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.

16) nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il professionista delegato alleggi 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 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.).

B) dispone che il custode giudiziario, che si nomina in persona dello stesso delegato, si adoperi 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.



Nel termine stabilito dall'art. 490 c.p.c., il custode giudiziario 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.

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 al professionista delegato 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).

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.

F) il professionista delegato adempia come al punto 2° del provvedimento presidenziale del 02.03.2009 depositato in cancelleria, qui riportato:

"I G.E., NEGLI EMANANDI PROVVEDIMENTI DI DELEGA, PREVEDANO ESPRESSAMENTE L'OBBLIGO DEI PROFESSIONISTI DI COMUNICARE AL NPT (NUCLEO POLIZIA TRIBUTARIA) I PROGRAMMI MENSILI DI VENDITA CONTENENTI LE INDICAZIONI DI CUI ALLO SCHEMA SOTTO RIPORTATO E QUELLA RELATIVA AL LUOGO DI CELEBRAZIONE DELL'ASTA, NONCHE' DI FORNIRE, A RICHIESTA, LA DOCUMENTAZIONE DI CUI AL PUNTO 2 DELLA RICHIESTA":

Nr. ord.	Data asta	Nr. R.G.E.	Contro	G.E.	Indirizzo imm. oggetto d'asta	Nr. lotti	Prezzo base d'asta	Nr. incanto

Si cancella -

Napoli

5/8/10
 TRIBUNALE DI NAPOLI
 PERVENUTO IN CANCELLERIA
 DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi - 6 AGO. 2010

IL CANCELLIERE

299
 Autotolleranza

proseguo delle -

687/07

Il delegato ponga al momento in vendita
le role p. Me 1149-804-1150-772 -
904-905-906-907-746 (come sotto 1)
con esclusione delle p. Me 458 (e del
relativo valore singolo riportato in CTV)
in quanto questi ultimi, bene non ri-
sulta pervenuto per l'intero alle
società ereditate (v. CTV, e studio plani-
metrico per la determinazione dei
confini ed netto dell'esclusa p. Me 458).
Le vendite del detto sotto 1 deve
evolversi per le nuove misure superfici
riportate delle sue particelle (v. CTV e
cart. notariale).
Quanto, invece, al fabbricato rurale p. Me
"117" (con pignone), va osservato che il
Noteis certificante ne rileva invece mol-
teplici rubb (5-6-7-8-101-102) mentre il
CTV, e una volta, ne rileva il solo rub-
in notenza, l'insufficienza e l'incor-
rettezza descrittive del pignone - che non
consentono idonea enunciazione del bene
vincolato (che sarebbe, nel pignone stem-
di vol. unq. 36) - inducono pertanto al rigetto
delle relative istanze di vendita, nello stato
e più preciso pignone completo. ²⁹⁹
si conchi - Napoli 5/8/10

Con u. 1789 del 09.10.78