N. R.G.E. 1298/2013 RGE

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione Civile

Il giudice dell'esecuzione dott.ssa Caterina di Martino, visti gli atti della procedura esecutiva indicata in epigrafe e sciolta la riserva che precede;
letta l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente e la relazione depositata dall'esperto;
ritenuto opportuno delegare le operazioni di vendita ad uno dei professionisti contemplati dall'art. 591 bis c.p.c.;
letti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c., e vista la legge 132/2015 di conversione del d.l. 83/15 nonché la L.119/2016 di conversione del d.l.59/2016;

ORDINA

La vendita del bene pignorato;

DELEGA

Il dott.Giovanni Cesaro per le operazioni di vendita relative al compendio pignorato, provvedendo al compimento di tutte le attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.;

DISPONE

c**he il professionista delegato, entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza provveda alla redazione dell'avviso di vendita** secondo le prescrizioni seguenti ed alla sua conseguente notifica alle parti (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* art. 602 e ss. c.p.c

DETERMINA

in euro 1500,00 l'anticipo, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente o surrogante a titolo di fondo spese, ivi comprese quelle relative alla pubblicità, entro 30 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento;

DISPONE

che il professionista delegato provveda alla determinazione del termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa che dovrà essere fissato (giusta l'art. 569, comma 3, c.p.c.) non prima di 90 giorni e non oltre 120 giorni dalla data di inserimento dell'avviso di vendita nel portale del Ministero della Giustizia (o dalla data di affissione dell'avviso di vendita nell'albo giudiziario); nonché ad indicare obbligatoriamente, quale data di apertura delle buste, il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte (art. 569, comma 3, c.p.c.);

DISPONE

- che, laddove la vendita fissata vada deserta e non siano pervenute istanze di assegnazione del bene, il delegato – previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura - **fissi una nuova vendita** nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 c.p.c. (termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta a decorrere dalla data della ultimo esperimento di vendita infruttuoso), secondo le previsioni di cui al terzo comma dell'art. 569 c.p.c. e **con il ribasso di un quarto del prezzo dell'ultima vendita**;

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 30 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice, con sintetica relazione sui possibili motivi dell'esito negativo delle vendite, evidenziando l'eventuale proficuità di un ulteriore

tentativo di vendita a prezzo ribassato - eventualmente con liberazione dell'immobile (ove non già disposta) - o la tendenziale inappetibilità del compendio staggito.

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 giorni 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** ritenga 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 fino 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 l'espressa indicazione che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e 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 procedente sul portale - se operante - del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata *"portale delle vendite pubbliche"* almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Fino all'operatività del portale l'avviso sarà affisso nell'albo del Tribunale.

L'avviso di vendita deve essere inoltre inserito, con le modalità oltre indicate, sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it).

La pubblicità sarà anche opportunamente effettuata una sola volta in giorno festivo, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "Il Mattino", "La Repubblica" o il "Corriere del Mezzogiorno" o "Il Sole 24ore-Aste".

L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l' ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici saranno inseriti sull'individuato sito Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'eventuale incanto, anche la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi.

Gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet – siano eseguiti dalla "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendo pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati fotografici completi) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto; detta richiesta del professionista delegato alla "Aste Giudiziarie InLinea spa" dovrà avvenire con una delle seguenti modalità: 1)e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; 2)invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; 3)fax al n. 0586/201431; 4)invio a mezzo posta 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 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 sino alla scadenza del termine;

5) **l'offerta**, che deve poi pervenire al delegato nel termine compreso tra 90 e 120 giorni dalla comunicazione dell'avviso di vendita, deve essere depositata **in busta chiusa** sulla quale il/la ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta; essa **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;
- 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 *"dott…… quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare n……"*; 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;

8) 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;
- 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.;
9) **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 art. 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..
10) **Le aste non dovranno essere fissate tra il 1 agosto ed il 15 settembre**;
11) 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;
12) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il suddetto termine di 120 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'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);
13) 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;
14) 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 tempestivamente accreditato dall'aggiudicatario su c/c sempre vincolato al G.E. presso il Banco di 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.
15) 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

16) 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 alleghi anche: CD o PENNA USB 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-assegni, 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;

17) 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 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 inadempiute a decorrere dal……; (indicare la data della prima rata inadempiuta)

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.
18) 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 17); 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 procedente; 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 graduali……euro….., minimo….massimo…., art….., valore del procedimento…..), con conteggio sviluppato, laddove pertinente, anche di spese forfettarie e/o CP e IVA.
Il giudice dell'esecuzione

FISSA

il termine di trenta giorni per la notificazione dell'odierno verbale d'udienza e dell'allegata ordinanza, **a cura del creditore procedente**, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

NOMINA DEL CUSTODE

Il giudice dell'esecuzione, letti gli artt. 559, quarto comma, e 560, quinto comma, c.p.c.;
nomina custode lo stesso professionista delegato e dispone che lo stesso, in aggiunta agli ordinari compiti previsti dalla legge, di cura ed amministrazione dei beni pignorati, accompagni gli interessati all'acquisto, **singolarmente e riservatamente,** presso gli immobili pignorati (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio), così da consentirne la preliminare visione, fornendo anche gli eventuali chiarimenti tecnici. All'uopo il custode potrà avvalersi per l'accesso dell'assistenza della forza pubblica localmente competente in caso di rifiuto o opposizione da parte dell'esecutato o dell'occupante. 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 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.
Ove si tratti di riscuotere rendite a qualsiasi titolo, in assenza di libretto già aperto, si aprirà libretto intestato alla procedura presso il Banco di Napoli;

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, il quale ultimo provvederà alla verifica del tempestivo adempimento di quanto sopra disposto a carico del creditore procedente.
Si comunichi alle parti ed al professionista delegato.
Napoli, 20.12.2016

Il giudice dell'esecuzione
dott. ssa Caterina di Martino