

TRIBUNALE DI NAPOLI  
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il G.E.

Sciogliendo la riserva formulata nell'ambito del processo esecutivo immobiliare n. 120/2008 R.G.E.;

Vista la richiesta formulata all'udienza del 20 ottobre 2009 nell'interesse del creditore procedente di delegare un professionista per l'espletamento delle operazioni di vendita dei beni pignorati;

Vista la richiesta depositata in data 1.7.2009 nell'interesse del creditore procedente di nominare un custode dei beni pignorati ai sensi e per gli effetti degli artt. 559 e 560 c.p.c.

delega

al notaio, dott. Giovanni Cesaro, con studio in Napoli alle vie S. Caterine e Chiaie n. 19.

il compimento delle attività previste dall'art. 591bis c.p.c., provvedendo (entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita con riguardo ai beni immobili situati in Marano di Napoli, in catasto al foglio n. 34, particelle nn. 428, sub 11 e sub 30, evidenziando nell'avviso di vendita che la particella n. 251 (ex 245/b), sulla quale è stato edificato il fabbricato nel quale si trovano gli immobili pignorati, risulta attualmente erroneamente in ditta Comune di Marano di Napoli per decreto di acquisizione al patrimonio comunale del 20/10/1999 e che "si dovrà procedere al frazionamento della particella n. 251 e poi al deposito di tipo mappale per l'inserimento del fabbricato, ove sono ubicati i beni pignorati, nella mappa catastale" (cfr. da pagina 17 a pagina 20 della relazione tecnica d'ufficio)

dispone

che il professionista delegato provveda:

1) al controllo degli stati ipotecari, nonché delle ritualità degli avvisi ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. e ai contitolari del diritto pignorato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro negativo, e provvedendo ad invitare il creditore procedente ad effettuare eventuali notifiche ex art. 498 c.p.c. ai creditori ipotecari non avvertiti dell'espropriazione;

2) al controllo di trascrizioni anteriori al pignoramento, ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;

3) al controllo della titolarità in capo al debitore esecutato del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) oggetto di apprensione esecutiva - a partire dall'ultimo passaggio del diritto di proprietà (o di altro diritto reale) anteriore al ventennio che precede il pignoramento - sulla base della documentazione ipo-catastale e della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 c.p.c., provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.. Nell'ipotesi in cui il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulti inidonea o si riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale

consistenza degli stessi, il professionista delegato provvederà ad informarne questo giudice, trasmettendogli gli atti senza indugio;

4) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568,3° co., tenendo anche conto della relazione dell'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, c.p.c., e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

5) alla pubblicità dell'avviso di vendita prevista dall'art. 490 c.p.c. oltre che per una volta, in giorno festivo, su un quotidiano a diffusione locale, anche in uno dei siti Internet a ciò preposti, insieme a copia della relazione di stima redatta dall'esperto, avendo cura di omettere il nome e le generalità del debitore; tale avviso deve essere pubblicato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, e dovrà contenere anche le indicazioni relative ai tempi e alle modalità di svolgimento dell'eventuale incanto nelle ipotesi di cui all'ultimo periodo del terzo comma dell'art. 569 c.p.c. L'avviso dovrà contenere la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, sotto la sua responsabilità. L'avviso relativo alle operazioni di vendita con incanto sarà nuovamente pubblicato almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'asta solo se, per il peculiare sviluppo del procedimento, vi sia stata una sovrapposizione di tempi tale per cui l'incanto previsto in sede di avviso cumulativo non si sia potuto tenere;

6) Tale avviso dovrà contenere l'indicazione degli estremi previsti nell'articolo 555 c.p.c., del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare), del diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro), ed indicare l'ubicazione dell'immobile (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 (box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi), lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), il nome ed il recapito del custode (eventualmente nominato in sostituzione del debitore), e del professionista delegato che provvede alla vendita, il sito internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e la relazione di stima ed il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. L'avviso dovrà, altresì, contenere, oltre alla compiuta descrizione dei beni in vendita e dei relativi lotti, la precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il professionista delegato dovrà inoltre:

Indicare nell'avviso di vendita il termine ed il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e la data, il luogo e l'ora fissate per l'esame delle offerte, e per procedere alla gara tra gli offerenti, provvedendo alla notificazione dell'avviso ai creditori non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c. nonché alla comunicazione alle parti tutte, trasmettendo contemporaneamente copia dell'avviso a quest'Ufficio;

stabilire che la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, sia versata con assegno circolare non trasferibile, intestato al professionista delegato, con la possibilità di indicare anche un deposito in conto spese per la futura vendita, di ammontare non superiore al 20% del prezzo offerto;

fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine per le offerte, le operazioni relative alla deliberazione sull'offerta e alla gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

deliberare sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e provvedere agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

stabilire che le offerte dovranno pervenire necessariamente in busta chiusa, e che saranno escluse quelle che prevedono un termine per il pagamento del prezzo superiore a sessanta giorni. 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 minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta dovrà, altresì, contenere : i dati identificativi del bene per il quale è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 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. 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 del prezzo;

prevedere l'ammontare minimo del rilancio in caso di gara tra gli offerenti;

valutare prudentemente se, in presenza di un'unica offerta che non sia superiore al prezzo base aumentato di un quinto, o in presenza di più offerte tutte non superiori alla detta soglia ed in assenza di gara tra gli offerenti, sia o meno opportuno, anche in base alla natura degli immobili staggiti, procedere all'incanto;

provvedere ai sensi dell'art. 576 per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, terzo comma, ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi altra ragione;

fissare la data e il luogo in cui si procederà alla vendita con incanto già nel primo avviso di vendita curando che quest'ultimo abbia il contenuto di cui all'art. 576, 1° co. c.p.c., salva la possibilità di prevedere da parte degli offerenti un deposito in conto spese per la futura vendita di ammontare non superiore al 20% del prezzo posto a base d'asta, e notificandolo ai creditori non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c., nonché comunicandolo alle parti tutte, trasmettendo contemporaneamente copia dell'avviso a quest'ufficio; l'avviso solo relativamente alla vendita con incanto dovrà essere nuovamente pubblicato nel caso in cui vi sia stata una sovrapposizione di tempi tale per cui, essendo ancora in corso gli adempimenti relativi alla vendita senza incanto, quella con incanto non si sia potuta tenere con le modalità di cui al primo avviso.

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.

In particolare, nell'avviso il professionista dovrà indicare:

se la vendita viene effettuata in uno o più lotti;

il prezzo base dell'incanto per ognuno dei lotti;

il giorno e l'ora dell'incanto;

l'ammontare della somma da versare, nella misura non inferiore al 10% a titolo di cauzione, in assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato ;

la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere versato su libretto di deposito intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

Il saldo del prezzo dovrà, quindi, 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'art. 571 c.p.c.). Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario ( banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), come nel caso di specie, 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 credito 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. 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.

Nell'ipotesi di vendita in più lotti il professionista delegato dovrà cessare le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo giudice.

In caso di presentazione di offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 c.p.c., il professionista delegato dovrà effettuare la gara prevista dall'art. 573 c.p.c. di cui occorre dare pubblico avviso a norma dell'art. 570 c.p.c. e comunicazione all'aggiudicatario, fissando un termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte a norma del secondo comma dell'art. 584 c.p.c..

Il professionista delegato dovrà :

- 1) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 2) dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;
- 3) provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'art. 590;
- 4) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- 5) limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2°, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, curando di indicare nella bozza del decreto di trasferimento l'eventuale contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita forzata, in modo che il conservatore possa procedere ad iscrizione appena dopo aver trascritto il decreto di trasferimento;
- 6) nel caso in cui la vendita all'incanto non abbia luogo per mancanza di offerte e non vi siano state domande di assegnazione o non siano state accolte, il professionista provvederà a bandire un nuovo incanto ai sensi del 1° comma dell'art. 576, oppure a stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità fissando un prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente. In tale ultimo caso occorrerà procedere alla vendita senza incanto e il professionista assegnerà un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571, e si applicherà il terzo comma, secondo periodo, dell'art. 569 c.p.c.;

7) a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e 590, comma 2°, c.p.c. il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice ; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 , n.47 , avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato ovvero dichiarazione sostitutiva che il notaio provvederà a richiedere ovvero ad effettuare. Ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. **Il professionista delegato provvederà inoltre a trasmettere in allegato al decreto di trasferimento una nota indicante lo stato di possesso degli immobili oggetto di vendita forzata risultante dall'elaborato peritale in atti o dalle informazioni che egli stesso abbia assunto eventualmente come custode (in particolare riguardo all'esistenza di titoli opponibili alla procedura, curando all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, di richiedere all'aggiudicatario o assegnatario se intenda procedere di persona all'eventuale liberazione degli immobili aggiudicati o assegnati o, invece, a tanto debba provvedere l'ufficio);**

8) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedere alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 e alle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento ( a titolo esemplificativo , pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento); **nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento, il professionista delegato allegghi copia dei verbali relativi alle operazioni di vendita delegate, unitamente all'attestazione relativa alla mancanza o alla sussistenza di offerte in aumento ai sensi dell'art. 584 c.p.c. e alla copia dei libretti di deposito sui quali sono state versate le somme depositate a titolo di anticipo spese, cauzione e saldo prezzo . Nel trasmettere la bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato documenti, altresì, anche le visure aggiornate relative alle 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.);**

13) a far pervenire a questo Giudice nota delle spese e degli onorari dovuti per le operazioni delegate, distinguendo le poste da porsi a carico dell'aggiudicatario ( inerenti il verbale di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento in relazione alle attività di cui all'art. 591bis, n. 5 c.p.c.) e quelle da porsi a carico del ricavato , prevedendo in via forfettaria anche le sostenute spese relative alla formazione del progetto di distribuzione;

14) formare il progetto di distribuzione che dovrà trasmettere a questo giudice; a tal fine il professionista fisserà ai creditori un termine, non inferiore a trenta giorni, per far pervenire presso il suo studio le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolte, distinguendo la quota-capitale dalla quota-interessi, i criteri di calcolo degli interessi e la parte degli stessi assistita da garanzia ipotecaria e l'eccedenza da ammettere al chirografo. Quindi procederà alla redazione del progetto osservando le norme sulle cause di prelazione, curandone la trasmissione immediata a questo giudice. Nel caso in

cui non concorrano altri creditori con quello precedente, il notaio, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione degli atti a questo giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c. Il professionista dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del giudice dell'esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul libretto di deposito intestato al debitore e vincolato all'ordine del G.E., allegando all'atto della definitiva restituzione degli atti in esito alla chiusura della procedura, fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

Assegna al professionista un acconto di euro 1.500,00 ( da imputare per € 500,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzare per la residua parte per spese di effettuazione della pubblicità) che pone a carico del creditore precedente, da versare, entro venti giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato, che, ove intenda rinunciare all'incarico a causa dell'omesso versamento dell'anticipo ( cfr. art. 5 del DM 25 Maggio 1998 n. 313), restituirà gli atti a quest'ufficio per l'eventuale dichiarazione di improcedibilità del processo .

**Nomina custode lo stesso professionista delegato**, invitandolo ad inserire il recapito nel corpo del predisponendo avviso di vendita. Dispone che il custode 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); 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 con il 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 da parte degli interessati .

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.

Ordina al custode di presentare ogni tre mesi in cancelleria il conto della gestione con i documenti giustificativi e di depositare ogni trenta giorni le eventuali rendite disponibili su di un libretto di deposito a risparmio intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, disponendo altresì che il custode riferisca in ordine agli atti compiuti per l'amministrazione dei beni oggetto di vendita forzata. Invita altresì il custode a segnalare eventuali inadempienze e comportamenti non collaborativi da parte degli esecutati o degli occupanti gli immobili soggetti a custodia, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di revoca dell'autorizzazione ad abitare gli stessi e dei conseguenti provvedimenti di liberazione.

Fissa il termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la notificazione della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti .

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.

Il professionista effettui gli adempimenti di cui al punto 2° del provvedimento presidenziale del 2.03.2009 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, nonché di fornire, a richiesta, la documentazione di cui al punto 2 della richiesta?.

Nr. Ord.	Data asta	nr.procedura esecutiva	contro	G.E	Indirizzo Immobile oggetto d'asta	Nr. lotti	Prezzo Base d'asta	Nr. Incanto

Incomunicati  
 De, 9/11/09

ME  
 W

Gen - 2940

TRIBUNALE DI NAPOLI  
 Reparto Esecuzione Immobiliare  
 Pervenuto in Cancelleria  
 Oggi - 9 NOV 2009 F.A.  
 Depositato in Cancelleria  
 N. Cancelleria