

Prot. I. 901/2015



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## TERZA SEZIONE CIVILE

### ISTRUZIONI GENERALI AI CUSTODI E PROFESSIONISTI DELEGATI

**OGGETTO: DECRETO LEGGE N. 83 DEL 2015, CONVERTITO CON LEGGE N. 132 DEL 2015**

I giudici dell'esecuzione in servizio presso la Terza Sezione Civile;

preso atto dell'entrata in vigore del D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015;

rilevato che il sopra citato D.L. ha modificato la disciplina del procedimento di vendita nelle procedure espropriative immobiliari;

considerato che, ai sensi dell'art. 23, comma 9, del sopra citato D.L., come novellato per effetto della legge n. 132 del 2015, le disposizioni concernenti il procedimento di vendita si applicano anche alle nuove vendite da disporsi a cura del professionista delegato nelle procedure già pendenti;

ritenuto di fornire ai custodi e professionisti delegati alcune indicazioni generali sulle modalità di fissazione delle nuove vendite nelle procedure già pendenti;

P.Q.M.

INDICANO le seguenti direttive generali per il custode giudiziario ed il professionista delegato.

#### **1. Ambito di applicazione.**

Le presenti istruzioni si applicano alle nuove vendite da disporsi ed eseguirsi a cura del professionista delegato successivamente all'entrata in vigore della legge n. 132 del 2015 (**21/8/2015**).

In particolare:

- qualora alla data del 21/8/2015 il professionista non abbia ancora emesso il PRIMO AVVISO DI VENDITA ex art. 591-bis c.p.c.: l'avviso di vendita da emettersi dovrà essere redatto direttamente in conformità alle prescrizioni di seguito indicate;

- qualora alla data del 21/8/2015 il professionista delegato abbia già emesso un AVVISO DI VENDITA ex art. 591-bis c.p.c. (che sia stato redatto in conformità alla disciplina previgente):

la vendita già disposta sarà eseguita in conformità all'avviso già emesso;

le presenti istruzioni saranno applicabili alle eventuali vendite successive.

## **2. Pubblicità delle operazioni di vendita.**

Il custode giudiziario ed il professionista delegato devono eseguire la pubblicità in conformità alle prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita già emessa, ad eccezione della pubblicità consistente nell'affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale.

### **2. Vendita senza incanto.**

2.1. Il professionista delegato deve indicare nell'avviso di vendita separatamente il VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e l'OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del valore d'asta).

L'OFFERTA MINIMA deve sempre essere indicata numericamente e non in termini di mera percentuale rispetto al valore d'asta.

L'indicazione separata del VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e dell'OFFERTA MINIMA deve essere contenuta anche nell'avviso oggetto di pubblicazione sul sito internet e sul quotidiano indicati nell'ordinanza di vendita.

2.2. Il professionista delegato deve fissare il nuovo tentativo di vendita come segue.

2.2.1. Nel caso in cui la PRIMA VENDITA POST D.L. n. 83 del 2015 costituisca il PRIMO tentativo di vendita in assoluto (ovverosia: non avuto luogo alcun tentativo di vendita in conformità alla disciplina previgente), il professionista delegato deve indicare:

- come VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) l'importo corrispondente al valore determinato dall'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. ed eventualmente indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base d'asta;

- come OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita l'importo corrispondente al 75% del valore sopra indicato.

ESEMPIO

Ipotesi: valore determinato dall'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. ed eventualmente indicato nell'ordinanza di vendita come prezzo base d'asta: euro 200.000,00;

Schema descrittivo per l'avviso di vendita:

appartamento ... ;

VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO): euro 200.000,00;

OFFERTA MINIMA: euro 150.000,00 (75% di 200.000,00).

2.2.2. Nel caso in cui la PRIMA VENDITA POST D.L. n. 83 del 2015 costituisca il SECONDO (od ULTERIORE) tentativo di vendita (ovverosia: ha già avuto luogo un tentativo di vendita in conformità alla disciplina previgente), il professionista delegato deve indicare:

- come VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) l'importo corrispondente al prezzo base d'asta dell'ultimo tentativo di vendita eseguito in conformità alla disciplina previgente;

- come OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita l'importo corrispondente al 75% del valore sopra indicato.

#### ESEMPIO

Ipotesi: prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita eseguito in conformità alla disciplina previgente: euro 200.000,00.

Schema descrittivo per il nuovo avviso di vendita:

appartamento ... ;

VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO): euro 200.000,00;

OFFERTA MINIMA: euro 150.000,00 (75% di 200.000,00).

2.2.3. Per i tentativi di vendita successivi alla PRIMA VENDITA POST D.L. n. 83 del 2015 (ovverosia: vendite da disporsi successivamente al primo tentativo eseguito in conformità alla nuova disciplina), il professionista delegato – nell'eseguire i ribassi autorizzati dall'ordinanza di vendita e nei limiti di quanto previsto dall'ordinanza medesima – deve indicare:

- come VALORE D'ASTA del bene (o PREZZO DI RIFERIMENTO) l'importo corrispondente al valore d'asta dell'ultimo tentativo di vendita con la riduzione di un quarto;

- come OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita l'importo corrispondente al 75% del valore sopra indicato.

## ESEMPIO

Ipotesi:

valore d'asta (o prezzo di riferimento) dell'ultimo tentativo di vendita già eseguito in conformità alla disciplina del D.L. n. 83 del 2015: euro 100.000,00;

offerta minima dell'ultimo tentativo di vendita già eseguito in conformità alla disciplina del D.L. n. 83 del 2015: euro 75.000,00.

Schema descrittivo per il nuovo tentativo di vendita:

appartamento ... ;

VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO): euro 75.000,00;

OFFERTA MINIMA: euro 56.250,00 (75% di 75.000,00).

2.3. Il professionista delegato deve redigere il nuovo avviso di vendita in conformità alle seguenti prescrizioni:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA), l'offerta sarà accolta salvo che: - in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

### **3. Vendita con incanto.**

Il professionista delegato deve eseguire le nuove vendite esclusivamente con il sistema senza incanto.

Il professionista delegato non deve procedere alla fissazione ed allo svolgimento delle nuove vendite con le modalità dell'incanto.

### **4. Istanze di assegnazione.**

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il professionista delegato deve procedere come segue.

4.1. Il professionista delegato non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per **MANCANZA TOTALE** di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'**UNICA** offerta sia stata di importo **INFERIORE** al valore d'asta (o prezzo di riferimento);

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di **PIU'** offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato **INFERIORE** al valore d'asta (o prezzo di riferimento);

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di **PIU'** offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque **INFERIORE** al valore d'asta (o prezzo di riferimento).

4.2. In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato deve procedere come segue:

a) assegnare al creditore procedente ed agli eventuali creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del

decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante l'assegnazione;

c) assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;

e) in caso di mancato deposito della nota di precisazione del credito nel termine assegnato o di mancato versamento del conguaglio eventualmente dovuto, trasmettere gli atti al giudice per le determinazioni consequenziali.

#### **5. Pubblicità delle istruzioni.**

Al momento della prima nuova fissazione delle vendite in conformità alle presenti istruzioni, il professionista delegato deve richiamare nell'avviso di vendita le presenti istruzioni.

Santa Maria Capua Vetere, 14 ottobre 2015

I giudici dell'esecuzione



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## TERZA SEZIONE CIVILE

---

Il giudice dell'esecuzione, dott. Valerio Colandrea,  
letti gli atti della presente procedura esecutiva;  
rilevato che è già stata autorizzata la vendita del compendio pignorato, con delega ex art. 591-bis c.p.c. delle relative operazioni;  
preso atto dell'entrata in vigore del D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015;  
rilevato che il sopra citato D.L. ha modificato la disciplina del procedimento di vendita nelle procedure espropriative immobiliari;  
considerato che, ai sensi dell'art. 23, comma 9, del sopra citato D.L., come novellato per effetto della legge n. 132 del 2015, le disposizioni concernenti il procedimento di vendita si applicano anche alle nuove vendite da disporsi a cura del professionista delegato nelle procedure già pendenti;  
ritenuto che, conseguentemente, alla luce della disposizione sopra richiamata:  
il professionista delegato debba eseguire le nuove vendite in conformità alla disciplina novellata;  
la disciplina novellata sia comunque immediatamente applicabile da parte del professionista delegato anche in difetto di un provvedimento di modifica/integrazione dell'ordinanza di vendita da parte del giudice dell'esecuzione  
ritenuta tuttavia l'opportunità di integrare l'ordinanza di vendita già emessa con la mera precisazione delle condizioni di cui alla disciplina novellata;  
ritenuta inoltre l'opportunità di modificare l'ordinanza di vendita già emessa con l'indicazione del termine per il versamento del prezzo nella misura di seguito indicata, ciò al fine di uniformare le condizioni di vendita per tutte le procedure espropriative pendenti;  
considerato che, per il resto, l'ordinanza di vendita già emessa resta vigente in quanto non derogata dalla presente;

**DISPONE**

**L'integrazione/modifica dell'ordinanza di vendita già emessa nei seguenti termini:**

**DISPONE**

**- che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i**

**debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;**

- che il professionista delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima e che – ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c. – l'avviso sia altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;
- che le offerte siano depositate presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- che l'esame delle offerte venga compiuto presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere nella stanza assegnata ai professionisti delegati;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;
- che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che la cauzione depositata dell'aggiudicatario sia versata dal professionista delegato su un conto corrente bancario da aprirsi presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Banco di Napoli, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, Corso Garibaldi (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); 2) Unicredit, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, Corso Aldo Moro (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); oppure 3) altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;
- che il conto corrente bancario sia intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva n. \_\_\_\_\_, con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.");
- che su tale conto sia versato sempre dal professionista delegato anche il saldo prezzo di aggiudicazione da depositarsi dall'aggiudicatario nei termini;
- che, per le spese relative al trasferimento e versate dall'aggiudicatario nello stesso termine, il professionista delegato apra altro conto corrente bancario sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.");
- che, in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- che, in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice e, in caso di

## DISPONE

altresi che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti indicazioni:

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO, sia l'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

- le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile in Santa Maria Capua Vetere.

Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero (" Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E."), **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che - nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a**

scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.").

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.") per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

#### **DISPONE**

che il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

#### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione

distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

---

Santa Maria Capua Vetere, 7 ottobre 2015

Il giudice dell'esecuzione

Dott. Valerio Colandrea



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## TERZA SEZIONE CIVILE

---

**PROCEDIMENTO n. \$\$\$numero\_ruolo\$\$/\$\$anno\_ruolo\$\$ R.G.E.**

Il giudice dell'esecuzione, dott. \$\$\$nome\_giudice\$\$ \$\$\$cognome\_giudice\$\$,  
letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata;  
letta la documentazione allegata all'istanza di vendita;  
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.  
e le osservazioni formulate dalle parti;

ritenuto di disporre la **vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.**;

considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati **con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.**;

### DISPONE

la vendita del compendio oggetto di pignoramento, quanto al/ai seguente/i lotto/i:  
**LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile in, identificato in C.F./C.T. al foglio, p.lla, sub;**

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO \$\$\$base asta lotto\$\$\$;**

**OFFERTA MINIMA: EURO ;**

bene/i meglio identificato/i alle pagine 1 e seguenti della relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

### AUTORIZZA

il professionista delegato di seguito indicato ad avvalersi se necessario dell'ausilio dell'esperto ex art 68 c.p.c. per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti anche ai fini della descrizione del/i lotto/i nell'avviso di vendita da predisporre.

### DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c.:

il/la dott./dott.ssa \$\$\$nome\_delegato\$\$ \$\$\$cognome\_delegato\$\$

.C.F. \$\$codice\_fiscale\_delegato\$\$

#### **DETERMINA**

in euro 1.500,00, oltre oneri, l'anticipo sul compenso del professionista delegato, da corrispondersi da parte del creditore procedente entro 30 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento.

#### **DISPONE**

- che il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita nel termine di **120 giorni** dalla data della presente ordinanza;
- che, in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **180 giorni** dalla data dell'aggiudicazione;
- che, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **24 mesi** dalla data della presente ordinanza.

#### **DISPONE**

**- che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;**

- che il professionista delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima e che – ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c. – l'avviso sia altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;
- che le offerte siano depositate presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- che l'esame delle offerte venga compiuto presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere nella stanza assegnata ai professionisti delegati;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;
- che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che la cauzione depositata dell'aggiudicatario sia versata dal professionista delegato su un conto corrente bancario da aprirsi presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Banco di Napoli, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, Corso Garibaldi (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); 2) Unicredit, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, Corso Aldo Moro (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); oppure 3) altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;

- che il conto corrente bancario sia intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva n. \_\_\_\_\_, con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.");

- che su tale conto sia versato sempre dal professionista delegato anche il saldo prezzo di aggiudicazione da depositarsi dall'aggiudicatario nei termini;

- che, per le spese relative al trasferimento e versate dall'aggiudicatario nello stesso termine, il professionista delegato apra altro conto corrente bancario sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.");

- che, in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- che, in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

**- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO ogni volta di un quarto fino ad un massimo di CINQUE RIBASSI;**

**- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI** (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato).

In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta/prezzo di riferimento;

3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;

4. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
- la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

5. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

**DISPONE**

altresi che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti indicazioni:

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO, sia l'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
- le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile in Santa Maria Capua Vetere.

Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;**

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero (" Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E."), **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che - nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale - il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale)**, consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.").

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale S.M.C.V. Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.") per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

## **DISPONE**

che il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

---

**L'avviso deve, inoltre, precisare in termini generali che:**

- l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l'Ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione ed alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, **nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993;**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il giudice dispone che venga data pubblicità della vendita nelle seguenti forme:

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo

www.astegiudiziarie.it. **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalesantamariacapuavetere.it;

2. Invio **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
3. Pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul seguente quotidiano:  
il Corriere del Mezzogiorno,  
**almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

**Ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dal giudice.**

**Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti a cura del custode giudiziario, senza l'ausilio di terzi soggetti, mediante richiesta alla seguente società di servizi:**

- o **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** (referente in cancelleria, tel. 0586/20141, n. unico 848- 582031)

**Il custode dovrà quindi far pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte,** con le seguenti modalità alternative:

- 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) posta all'indirizzo Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Via delle Grazie n. 5, C.A.P. 57125, Livorno;
- 5) consegna a mano al referente di Aste Giudiziarie presso la cancelleria esecuzioni immobiliari.

Il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e controllato ed approvato dal custode e dovrà contenere, in particolare, in ottemperanza al combinato disposto degli artt. 490 e 570 c.p.c., unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del custode giudiziario, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet).

**Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.**

**Il custode giudiziario dovrà aver cura, sotto la propria responsabilità, di:**

1. trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
2. ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente, e ciò al fine di prevenire i problemi conseguenti ad eventuali cessioni del credito azionato esecutivamente intervenute nel frattempo;
3. verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.

**Il custode giudiziario è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo,**  
secondo le seguenti modalità:

1) rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita, 2) inviando via fax al numero 0586/201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti", 3) in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito, 4) rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria.

Il professionista delegato acquisirà dal custode giudiziario (se soggetto diverso) entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale.

In ogni caso i singoli creditori e gli offerenti hanno la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita.

Gli interessati all'acquisto potranno leggere le notizie sugli immobili posti in vendita e quelle utili per la partecipazione all'asta sul sito web del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, visibile all'indirizzo [www.tribunalesantamariacapuavetere.it](http://www.tribunalesantamariacapuavetere.it).

## **DELEGA**

altresi il/la dott./dott.ssa \$\$nome\_delegato\$\$ \$\$cognome\_delegato\$\$ per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni.

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiornerà le visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.

Il professionista delegato provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti.

Entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita

unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Il professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 comma 1 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali.

#### **DELEGA**

**per la formazione di bozza del progetto di distribuzione o liquidazione di quanto spettante all'unico creditore procedente il/la dott./dott.ssa \$\$nome\_delegato\$\$ \$\$cognome\_delegato\$\$ e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:**

- il delegato all'atto dell'aggiudicazione indicherà alle parti presenti la data per la discussione del progetto di distribuzione ex art 596 c.p.c. da tenersi innanzi al giudice dell'esecuzione, sulla base di un calendario predisposto dal giudice;
- in caso di mancata predisposizione del relativo calendario il delegato trasmetterà il fascicolo al giudice per la fissazione dell'udienza di discussione del progetto di distribuzione;
- **in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo il delegato ne darà comunicazione tempestiva al giudice per il decreto ex art. 587 c.p.c. e per la revoca dell'udienza di discussione del progetto ex art 596 c.p.c.**

Il delegato indicherà nell'avviso di vendita e poi nel verbale di aggiudicazione il termine entro cui i creditori (procedente ed interventori) dovranno inviare le note di precisazione del credito, compilate secondo il prospetto fornito dall'ufficio, **che non potrà essere superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione.**

Nell'avviso di vendita e successivamente nel verbale di aggiudicazione il delegato inviterà:

- 1) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;
- 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso degli ausiliari del giudice.

Il professionista redigerà quindi la bozza del progetto di distribuzione e provvederà a trasmetterlo ai creditori nel termine di 30 giorni prima dell'udienza di discussione assegnando termine di 10 giorni per eventuali osservazioni, ed infine depositerà in cancelleria **la bozza del progetto di distribuzione nel termine di 10 giorni prima della udienza indicata per la discussione del progetto di riparto innanzi al giudice**

Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Il delegato presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà ad trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione.

#### **ORDINA**

**alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento e di trasmettere gli atti necessari per le operazioni delegate al professionista designato.**

#### **ORDINA**

**altresi alla Cancelleria il trasferimento in favore del professionista delegato delle somme depositate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione e di anticipo spese, o acquisite alla procedura a qualunque altro titolo, oltre interessi eventualmente maturati e maturandi, calcolati ai sensi degli artt. 8 e 11 D.M. 6/6/2002 nel caso in cui le somme medesime siano state versate su libretto di deposito giudiziario.**

Santa Maria Capua Vetere, li \$\$data\_provvedimento\$\$

Il giudice dell'esecuzione

Dott. \$\$nome\_giudice\$\$ \$\$cognome\_giudice\$\$

impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

**- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO ogni volta di un quarto fino ad un massimo di CINQUE RIBASSI (DA CALCOLARSI RISPETTO ALL'ORIGINARIO PREZZO BASE D'ASTA);**

**- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI** (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato).

In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta/prezzo di riferimento;

3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;

4. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
- la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

5. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.