

TRIBUNALE CIVILE DI AVELLINO

Ufficio Esecuzioni

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Patrizia Grasso

letti gli atti del processo esecutivo n. 199/04 r.g.e. promosso da:

Banca... *Fininvest*... *Al. Anelli*... *Fininvest*... *s.c.a.r.*

nei confronti

di...

1 vista l'istanza di vendita;
rilevato che risulta pendente sul ruolo un elevato numero di processi esecutivi, tale da pregiudicarne la sollecita definizione;
ritenuta pertanto l'opportunità di procedere alla vendita con incanto, in quanto maggiormente idonea a garantire in tempi rapidi l'esito espropriativo, con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un notaio avente sede nel circondario;

sentiti gli interessati;

visto l'articolo richiamato;

delega

il compimento delle operazioni di vendita al
notaio *Allegretti D. Anelli*..., con sede in
...;

dispone

che il notaio provveda:

- a) ad effettuare un controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, nonché della relazione dell'esperto già nominato da questo magistrato ai sensi del terzo comma dell'art. 568 c.p.c., provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti visure ipotecarie compiute ex novo, nonché il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.; ove gli stessi risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà questo giudice, rimettendogli senza indugio gli atti, così come dovrà fare nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c.;
- b) a determinare il valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, comma 3 c.p.c., sulla base della relazione effettuata dall'esperto di cui sopra e di ogni altro elemento di valutazione;
- c) alla redazione dell'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art. 576 primo comma c.p.c. ed alla sua notificazione alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti, trasmettendo contemporaneamente copia dell'avviso a quest'ufficio; il

notaio provvederà a richiedere sia la pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., sia la pubblicazione dell'avviso, per estratto e per almeno una volta, su un giornale avente diffusione locale, ovvero anche mediante manifesti murali, salva comunque ogni altra pubblicità aggiuntiva che egli riterrà opportuna, ivi inclusa pubblicazione su internet; a tal fine il notaio richiederà al creditore procedente gli importi reputati necessari (tramite versamento in contanti, lettera di impegnativa incondizionata, fideiussione bancaria con clausola a prima richiesta, o in altro modo che riterrà idoneo); in caso di mancato versamento o disaccordo, il notaio ne informerà quest'Ufficio, che provvederà, rispettivamente, alla fissazione di un termine per il deposito delle somme, ovvero a richiedere la determinazione dell'ammontare al capo dell'Ufficio ai sensi dell'art. 39, disp. att. c.p.c.; la pubblicità tutta dovrà essere ultimata almeno dieci giorni prima della data fissata per l'incanto; nell'avviso dovrà specificarsi che tutte le attività che, a norma degli artt. 576 e segg. C.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal g.e., dovranno essere effettuate dal notaio delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato, e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui; l'avviso dovrà inoltre contenere, oltre alla precisazione che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 l. 47/85, nonché le notizie di cui agli artt. 17 e 40 della citata legge; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17 comma 1, ovvero di cui all'art. 40 comma 2, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40 comma 6 della medesima legge n. 47/85; nel caso in cui sull'immobile oggetto d'asta gravino trascrizioni non suscettive di cancellazione con il decreto di trasferimento, dovrà farsene menzione, anche solo generica, nell'avviso e nell'estratto relativo; nell'avviso di vendita, nell'ipotesi in cui creditore procedente sia un istituto esercente il credito fondiario, avrà cura di precisare che, entro venti giorni dalla definitiva aggiudicazione, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento alle condizioni previste dall'art. 41 del d.lgs. n. 385/93, dovrà versare direttamente alla Banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa per capitale, accessori e spese (ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n. 385/93, già art. 55 r.d. n. 646/905), ed entro trenta giorni dalla stessa data dovrà depositare presso il notaio, con le modalità di cui al

- successivo punto d) l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e le somme già versate alla Banca (detratto l'importo della cauzione), su libretto di deposito giudiziario intestato alla parte debitrice;
- d) alla ricezione delle cauzioni di partecipazione all'asta e del deposito delle spese di vendita, ai sensi dell'art. 580 c.p.c., da versarsi con distinti assegni circolari intestati al notaio delegato nella misura che quest'ultimo determinerà e che dovrà essere indicata nell'avviso di cui alla lettera che precede;
- e) all'effettuazione dell'incanto, nel giorno, nell'ora e nel luogo di cui all'avviso, con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 bis c.p.c.; nell'ipotesi di vendita in più lotti, il notaio cesserà le operazioni d'incanto, 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 già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo giudice;
- f) ad effettuare, in caso di presentazione di offerte dopo l'incanto, a norma dell'art. 584 c.p.c., la gara prevista dall'art. 573 c.p.c., dando avviso dell'offerta più alta a norma degli artt. 490 e 570 c.p.c. e convocando innanzi a sé l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente in aumento di sesto; alla gara potranno partecipare, previa prestazione della cauzione e del deposito per le spese della vendita, anche soggetti che non abbiano preso parte all'incanto;
- g) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- h) a versare l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione, da versarsi con le modalità di cui alla lettera d) che precede, su libretto di deposito nominativo, con indicazione sussidiaria della procedura esecutiva e del nominativo del notaio delegato, presso la Banca CARIME, filiale di Avellino o BANCA DELLA CAMPANIA S.p.a. filiale di Avellino;
- i) a 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 c.p.c. e 176 - 177 disp. att.;
- j) a fissare, nel caso di incanto deserto per mancanza di possibili offerenti, ovvero di esito negativo dello stesso - nella quale ultima ipotesi il notaio dovrà procedere alla redazione del verbale ed alla conseguente registrazione a spese del partecipante che non abbia effettuato l'offerta nella prestabilita misura superiore al prezzo base d'asta - un nuovo incanto con le modalità di cui alla lett. c) che precede, eventualmente fissando un prezzo inferiore di un quinto a quello precedente; analogamente, ma senza riduzione, provvederà nell'ipotesi di

- decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., non appena quest'Ufficio gli avrà restituito il fascicolo, e nel caso in cui sia stato infruttuosamente esperito il subprocedimento di conversione; in ogni caso il notaio dovrà dare comunicazione a quest'Ufficio dell'esito di ogni incanto;
- k) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;
- l) a limitare, ai sensi dell'art. 585 comma 2 c.p.c., 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 articolo 508, 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;
- m) ad autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 590 e 591 c.p.c. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 c.p.c., l'assegnazione dei beni pignorati, previa fissazione agli altri creditori ed al debitore di un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; alla scadenza, il notaio fisserà il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare, con le modalità di cui alla lettera d) che precede, l'eventuale conguaglio;
- n) a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e 590 comma 3 c.p.c., il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 l. 47/85, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita al fascicolo processuale;
- o) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 d.l. 59/78, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento; ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. provvederà inoltre ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- p) alla formazione del progetto di distribuzione che dovrà trasmettere a questo giudice assieme al fascicolo; a tal fine il notaio 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; quindi, procederà alla redazione del progetto osservando le norme le

norme sulle cause di prelazione; nel caso in cui non concorrano altri creditori con quello procedente, il notaio, acquisita la dichiarazione di credito e la nota spese, si limiterà alla trasmissione del fascicolo a questo giudice che provvederà ai sensi dell'art. 510 c.p.c.; il ricavo netto da distribuire dovrà essere restituito assieme al fascicolo e, all'atto della restituzione, depositato nella forma dei depositi giudiziari su libretto intestato all'avente diritto.

Il notaio 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 cui alla lett. h) che precede, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate (distinguendo quelle gravanti sulla massa da quelle a carico dell'aggiudicatario) e del ricavo netto.

Dispone,

ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministro della Giustizia 25.5.99 n. 313, l'anticipo da corrispondersi al notaio in ragione di 1500 euro, a carico del creditore procedente o surrogante, entro trenta giorni da oggi, da accreditarsi sul conto corrente n. 991/08 CAB 3067 ABI 15100, intestato all'Associazione notarile di Avellino per le esecuzioni immobiliari, con la specificazione del numero della procedura e del notaio delegato. Del mancato versamento entro il termine prefissato il notaio informa il giudice nei successivi dieci giorni, dichiarando se intende o meno rinunciare al suo incarico. In caso di omesso versamento dell'anticipo e di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia, il notaio è obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli. Qualora, nel corso delle operazioni di vendita con incanto, il notaio ritenesse necessario disporre di un'ulteriore anticipazione, lo comunicherà al giudice che determinerà il relativo ammontare ed il termine per il versamento da parte del creditore; si applicheranno le disposizioni dell'art. 591 ter c.p.c..

Manda alla Cancelleria di formare apposito sottofascicolo, da trasmettersi al notaio delegato (il quale, a sua volta dovrà inserirvi gli atti che via via andrà a compiere), contenente:

- 1) l'intestazione dell'ufficio giudiziario delegante e l'indicazione della sua natura di "sottofascicolo relativo alle operazioni delegate ex art. 591 bis c.p.c.;
- 2) il numero di registro generale della procedura esecutiva;
- 3) il numero del registro delle deleghe, di cui all'art. 179 quater comma 2 disp. att.;
- 4) il nominativo del notaio delegato;
- 5) un'apposita colonna nella quale il notaio dovrà annotare le date degli incanti;
- 6) altro apposito spazio nel quale documentare i passaggi del sottofascicolo dalla cancelleria del giudice dell'esecuzione al notaio, e viceversa;

7) al suo interno: il precetto; il pignoramento; la relativa nota di trascrizione; gli atti di intervento; il verbale dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.; il presente provvedimento di delega; la relazione dell'esperto; la documentazione ipo-catastale (incluso il certificato di destinazione urbanistica) o il certificato sostitutivo notarile; gli estratti delle mappe censuarie.
Tali atti dovranno essere trasmessi in copia al notaio delegato.
Avellino, 3/10/05

Il G.e.
(dott.ssa Patrizia Grasso)

Il Cancelliere