****

**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**

**UFFICIO ESECUZIONE**

**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;

vista l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;

**premesso** **che:**

con istanza depositata in data \_\_\_\_\_\_\_, il debitore ha chiesto al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato (ovvero del lotto n. \_\_\_\_\_\_) meglio indicato nella relazione di stima versata in atti, per un prezzo pari ad €. \_\_\_\_\_\_, da versarsi nel termine di \_\_\_\_\_\_ giorni decorrenti dall’aggiudicazione, allegando ad essa offerta irrevocabile di acquisto, nonché una cauzione dell’importo di €. \_\_\_\_\_\_ versata a mezzo \_\_\_\_\_;

**verificato che l’istanza è ammissibile in quanto:**

il prezzo indicato nella offerta non è inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'art. 173-bis, comma 3 disp. att. c.p.c.;

il prezzo base può essere fissato in €.\_\_\_\_\_\_\_, pari all’importo indicato nell’offerta, sicché non è necessario disporne l’integrazione a norma dell’art. 569-bis comma 2 c.p.c. ;

l’istanza e l’offerta sono state notificate nel termine di cinque giorni prima dell’udienza prevista dall’articolo 569 c.p.c. al creditore procedente, ai creditori di cui all’articolo 498 c.p.c. e a quelli intervenuti prima del deposito dell’offerta medesima, come da relate versate in atti;

che la cauzione non è inferiore al decimo del prezzo offerto;

non sono state presentate precedenti offerte;

l’offerente non è destinatario di un divieto di acquisto previsto dalla vigente normativa;

l’offerente ha indicato nella offerta o comunque nel verbale di udienza 569 c.p.c. l’indirizzo pec cui vorrà ricevere le credenziali per partecipare alla gara telematica;

(***eventualmente in caso di disposta integrazione)***:

che l’importo offerto è non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'art. 173-bis, comma 3 disp. att. c.p.c.;

che la cauzione non è inferiore al decimo del prezzo offerto;

che l’istanza e l’offerta sono state notificate nel termine di cinque giorni prima dell’udienza prevista dall’articolo 569 c.p.c. al creditore procedente, ai creditori di cui all’articolo 498 c.p.c. e a quelli intervenuti prima del deposito dell’offerta medesima, come da relate versate in atti;

che non sono state presentate precedenti offerte;

che l’offerente ha indicato nella offerta o comunque nel verbale di udienza 569 c.p.c. l’indirizzo pec cui vorrà ricevere le credenziali per partecipare alla gara telematica;

che con provvedimento del \_\_\_\_\_\_\_\_\_, si fissava in €. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il prezzo base ai sensi dell’art. 568 c.p.c. e si assegnava un termine di dieci giorni per integrare l'offerta e la cauzione, adeguandole al prezzo base;

che il debitore ha tempestivamente provveduto ad integrare l’offerta e la cauzione);

che non sono state sollevate opposizioni da parte del creditore procedente o dagli altri creditori intervenuti;

sentiti gli interessati;

visti gli artt. 568-bis, 569, commi 3 e 5, 569-bis, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c.;

**tanto premesso, con riguardo alla istanza di vendita c.d. diretta;**

**P.Q.M.**

letto l’art. 569 bis, quinto comma, c.p.c.

**AGGIUDICA**

al prezzo di Euro ……………………. (………..) il lotto n………

costituito da quota pari a …/………. del diritto di ………………. su ……………………sito in – …………………piano……..int………., composto da ….. camere, ………… per complessivi mq. ………, oltre ……………….. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di al foglio n…………...part…..sub…..

Confina con …………………………….salvo altri;

a ……………………………………………………………, nato/a a………………………..(…..) il………………………., residente in ……………………………..Via……………………………………….

cod. fisc……………………… di stato civile

 libero

 coniugato/a - separato/a in regime di separazione dei beni

 coniugato/a in regime di comunione dei beni con il/la Signor/a ………………………………………, nato/a………………………………(……) il…………………….., residente in……………………….Via…………………………cod. fisc…………………….

Le comunicazioni all’aggiudicatario saranno effettuate a mezzo mail o PEC indicate nell’offerta

***Regime della vendita***

**PRECISA:**

- che la vendita ha luogo 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;

- che 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 può essere revocata;

- che l’eventuale esistenza di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell’aggiudicatario);

- che la liberazione dell’immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l’aggiudicatario lo esoneri;

- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

***Rinvio***

**DISPONE:**

- che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

***Saldo prezzo***

**DISPONE**:

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso nell’offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 90 giorni dall’aggiudicazione.**

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell’avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura esecutiva, n. / R.G.E.;

- che, in caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo: i) l’aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.; iii) il Giudice provvederà ad emettere decreto per la delega alla vendita ex art. 569, terzo comma, c.p.c.

- che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme);

e per l’effetto:

**AUTORIZZA** il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

***Saldo spese***

**DISPONE:**

- che, salva l’ipotesi di scelta da parte dell’aggiudicatario del trasferimento a mezzo atto del notaio, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l’aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario;

- che la somma forfettaria in questione sia pari:

* in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
* per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

- che, nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

* il professionista depositi relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
* il professionista accantoni una somma pari all’importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
* l’emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all’esito del saldo spese da parte dell’aggiudicatario;
* le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell’aggiudicatario;

- che, in ogni caso, all’esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell’aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

e per l’effetto:

**AUTORIZZA** il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

**RAPPRESENTA ALTRESI’ CHE**

* nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ( ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale);
* in ordine al rilascio del cespite pignorato in favore dell’aggiudicatario (ipotesi contemplata dall’art. 560, ultimo comma, novellato dal D.lsg. 149 del 2022, c.d. Riforma Cartabia), sarà effettuata a cura del custode, a meno che l’aggiudicatario/assegnatario non lo esoneri espressamente;

Il giudice dell’esecuzione, dott. $$nome\_giudice$$ $$cognome\_giudice$$,

**DELEGA**

il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l’effetto:

**DISPONE**

che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell’incarico, alle indicazioni di seguito indicate.

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 ipotecarie al fine di verificare l’esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l’esistenza di eventuali modificazioni intervenute;

- provvederà altresì a verificare l’esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati, nonché il deposito della dichiarazione antiriciclaggio;

- entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, 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;

- laddove l’aggiudicatario abbia dichiarato di voler ottenere il trasferimento dell’immobile mediante atto negoziale, il professionista delegato depositerà una bozza del decreto di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di cui all’art. 569-bis, comma 10, c.p.c.; tale decreto, dopo la sottoscrizione da parte del giudice dell’esecuzione, sarà trasmesso dal delegato al notaio rogante al fine di procedere alle cancellazioni;

- 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) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti ed 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 dei RR.II. 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.

Se non vi è stato esonero dalla liberazione del bene staggito da parte dell’aggiudicatario il custode avrà cura di depositare la bozza del decreto di attuazione del rilascio insieme alla bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato o alla bozza del decreto di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di cui all’art. 569-bis, comma 10, c.p.c..

Il giudice dell’esecuzione, dott. $$nome\_giudice$$ $$cognome\_giudice$$,

**DELEGA**

il medesimo professionista **per la formazione di bozza del progetto di distribuzione o assegnazione** e per l’effetto:

**DISPONE** che lo stesso si attenga, nell’esecuzione dell’incarico, alle seguenti prescrizioni generali:

- il professionista indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall’aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;

- il professionista inviterà nel verbale di aggiudicazione (o, comunque, con atto successivo):

*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;

*3)* 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;

- il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice;

- nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell’esecutato:

• il professionista delegato richiederà al creditore di documentare l’importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo);

• qualora il creditore risulti aver incassato somme in misura superiore all’importo per il quale abbia avuto luogo l’ammissione allo stato passivo, il professionista indicherà nel progetto l’importo effettivamente spettante;

**DISPONE, per quanto concerne l’audizione per l’approvazione del progetto davanti al professionista, le seguenti prescrizioni cui il professionista deve obbligatoriamente attenersi:**

- il professionista redigerà quindi la bozza del progetto di distribuzione e provvederà a depositarla nel fascicolo telematico, avendo cura che alla bozza siano allegate le richieste di liquidazione del compenso come professionista delegato e custode, la richiesta di liquidazione finale dell’esperto stimatore ex art.13, le note di precisazione del credito e le note spese pervenute; una volta depositata la detta bozza, il professionista attenderà il visto/timbro di “verifica” del magistrato, con il quale il giudice, ritenuto idoneo il progetto, provvederà a depositarlo formalmente nel fascicolo; viceversa, nell’ipotesi in cui si rendano necessarie variazioni al progetto, il giudice restituirà gli atti al professionista per le modifiche necessarie; una volta depositato dal giudice il progetto nel fascicolo, il professionista delegato provvederà, nel termine di trenta giorni, alla fissazione dell’audizione per l’approvazione del riparto innanzi a sé, per la discussione del progetto e per la presentazione di eventuali osservazioni; all’uopo dovrà comunicare la fissazione della detta audizione a tutti i creditori e dare atto nel verbale ex art.596 c.p.c. di avere in atti l’esito positivo della comunicazione per tutti i creditori e le parti del processo esecutivo; tra la data di comunicazione dell’audizione a tutte le parti, e la audizione medesima devono intercorrere almeno 10 giorni; in proposito, il professionista dovrà dare atto nel verbale ex art. 596 c.p.c. di aver correttamente rispettato detto lasso temporale; nel caso di contestazioni al progetto, il professionista rimetterà gli atti a giudice per la fissazione dell’udienza 512 c.p.c.; in caso di approvazione del progetto, invece, il professionista depositerà il verbale ex art. 596 c.p.c. tempestivamente nel fascicolo; è fatto divieto al professionista di utilizzare modelli non indicati dall’Ufficio, sia per la redazione del progetto di distribuzione, che per la richiesta di compensi, nonché per la redazione del decreto di fissazione dell’audizione ex art. 596 c.p.c. e del relativo verbale;

- il professionista delegato provvederà infine all’esito dell’audizione di cui all’art. 596 c.p.c. o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell’art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 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.

Il giudice dell’esecuzione, dott. $$nome\_giudice$$ $$cognome\_giudice$$,

**ORDINA**

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

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

Il giudice dell’esecuzione

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