



# TRIBUNALE DI NAPOLI

## QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

---

### PROCEDIMENTO n. 181/2022 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Valerio Colandrea,

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.**;

letto altresì l'art. 569, quarto comma, c.p.c.;

considerato in proposito che:

- le caratteristiche tipologiche del bene e la situazione complessiva dello stesso anche in punto di occupazione – come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore e del custode giudiziario – non palesa una particolare appetibilità;
- il verosimile bacino di acquisto appare tendenzialmente essere costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo, ragion per cui appare necessario prospettare una modalità di acquisto di semplice approccio;
- la difficile collocazione sul mercato sarebbe amplificata ove le modalità di partecipazione della gara richiedessero un grado di tecnicismo più elevato ed esborsi anche per dotarsi di firma digitale;

ritenuto conseguentemente di disporre che la vendita venga espletata **con modalità non telematiche**;

### DISPONE

**la vendita del compendio oggetto di pignoramento, quanto al/ai seguente/i lotto/i:  
LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile meglio descritto nella perizia in atti;**



**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 61.000,00;**

**OFFERTA MINIMA: EURO 45.750,00;**

**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 LUISA FOLCHINO

CODICE FISCALE: FLCLSU84M44F839S

#### **1. SPESE:**

**DETERMINA** in favore del professionista delegato:

- 1) **anticipo sul compenso** in misura pari ad **euro 1.000,00**, oltre oneri di legge ed oltre un'eventuale quota di spese per i costi di apertura del conto corrente della procedura;
- 2) **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche) nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto;
- 3) **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. (internet; quotidiano; pubblicità commerciale) nella misura di **euro 2.000,00**.

**DISPONE** che il versamento del **fondo spese** abbia luogo con le seguenti modalità:

- il professionista è autorizzato all'apertura di conto corrente bancario alle condizioni di seguito indicate e a comunicare a mezzo PEC al creditore precedente richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente;
- il creditore precedente è obbligato al versamento sul conto corrente entro trenta giorni (30) dalla comunicazione eseguita dal professionista, salvo che – per la pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. – il pagamento sia assunto direttamente dal creditore;



**AUTORIZZA il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato.**

**in via alternativa, il professionista delegato a procedere – per le spese ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. – mediante assunzione diretta del pagamento da parte del creditore procedente (ove questi lo consenta).**

**AUTORIZZA** il professionista delegato ad aprire uno o più conti correnti bancari (eventualmente, mediante un conto principale con sottoconti) presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Intesa SanPaolo S.p.A.; 2) Unicredit S.p.A.; 3) Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.; 4) Credit Agricole; oppure altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;

**DISPONE** che il professionista delegato apra:

- un primo conto corrente bancario presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato al Tribunale di Napoli - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero (“Tribunale Napoli Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.”), vincolato all’ordine del professionista medesimo, destinato a ricevere sia le spese di pubblicità di cui al punto 2. che precede, sia le spese relative al trasferimento versate dall’aggiudicatario;

- un secondo conto corrente (da aprire eventualmente dopo l’avvenuta aggiudicazione), intestato ugualmente al Tribunale di Napoli e con indicazione del numero della procedura (“Tribunale Napoli Proc. n. R.G.E.”), munito di servizio di home banking informativo per la verifica in tempo reale dell’accredito delle somme, vincolato all’ordine del giudice; su tale conto verrà girata la cauzione dell’offerente aggiudicatario e verrà depositato il saldo del prezzo di aggiudicazione;

## **2. TERMINI:**

**DISPONE** che:

- il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita nel termine di **90 giorni** dalla data della presente ordinanza;

- 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;

- 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.

## **3. CONTROLLI E ADEMPIMENTI**



**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;

**DISPONE** che il professionista delegato notifichi copia dell'avviso di vendita alle parti (esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.).

#### **4. ATTIVITA' DI VENDITA:**

##### **DISPONE**

- che le offerte siano depositate presso lo studio del Professionista Delegato;
- che l'esame delle offerte venga compiuto presso il Tribunale Civile presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale);
- che le vendite non siano fissate tra il 20 luglio ed il 15 settembre;
- che tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio;
- 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, 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 20% 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 TRE 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); 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;

2. 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;

3. 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;

4. 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.

## **5. CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

### **DISPONE:**

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

a) 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);

b) le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro il giorno precedente la data della vendita presso l'ufficio del delegato. 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;

- che l'offerta contenga:

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 minorenne, 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 – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero, **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;

- 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione**;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale (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 Napoli, 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.;

- 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 al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

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;

**DISPONE:**

- che, 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 (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista in relazione all'importo concretamente dovuto);

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, 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 all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

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;

## **6. CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE:**

### **DISPONE**

- che il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (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 determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

---

## **7. ULTERIORE CONTENUTO DEL'AVVISO DI VENDITA:**

### **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;

- 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 – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- 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 dell'aggiudicatario;

- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

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

## **8. PUBBLICITA' LEGALE**

### **DISPONE:**

#### ***contenuto della pubblicità***

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- 1) inserimento di un annuncio sul **“Portale delle Vendite Pubbliche”** di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno **settanta (70) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it e Idealista.it almeno **quaranta (40) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno **venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500



missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

***modalità operative della richiesta di pubblicità***

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;

- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c.; in funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
  - per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di collettore delle richieste, almeno **settanta (70) giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione da parte di tutte le società che curano i servizi di pubblicità;
- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:
- caricare la documentazione su PVP 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; le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
  - verificare la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;



- che il professionista delegato sia altresì tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;

- che il professionista delegato acquisisca entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita;

- si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Edicom Finance S.r.l., Astalegale.net S.p.A.) sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 c.2 e c.3 svolti in precedenza.

## **9. VISITE**

Il custode dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine:

- il custode dovrà evadere la richiesta in un congruo termine dal momento in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche.
- il custode dovrà programmare le visite scadenando giorni ed orari per ogni singolo richiedente evitando che gli offerenti si possano incrociare anche solo alla fine o all'inizio di ciascuna visita;
- il custode, anche durante la visita, dovrà adottare opportune cautele affinché l'identità di ciascun offerente non sia resa nota, specialmente ove il bene sia ancora materialmente occupato;
- durante le visite il custode dovrà porsi come unico interlocutore nei rapporti con l'offerente e con l'eventuale occupante.



Il giudice dell'esecuzione, dott. Valerio Colandrea,

**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 seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine finale di versamento del saldo e le modalità per effettuare il pagamento;

- acquisirà documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;

- 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;

- al momento del versamento del saldo prezzo, o comunque verificata l'esattezza dello stesso, acquisirà dall'aggiudicatario l'eventuale volontà (scritta) di procedere alla liberazione del cespite (se già non avvenuta) a cura della custodia;

- 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;

- **provvederà a trasmettere, altresì, una relazione riepilogativa sui seguenti punti:** numero di tentativi di vendita eseguiti, prezzo base originario e prezzo di aggiudicazione; la data in cui l'avviso di vendita relativo all'esperimento che si è concluso con l'aggiudicazione è stato notificato a debitore, creditori procedente ed intervenuto, creditori iscritti non intervenuti; le modalità e le date nelle quali sono stati eseguiti gli adempimenti pubblicitari; le modalità ed i tempi con cui l'aggiudicatario ha versato il prezzo; la descrizione dell'immobile contenuta nell'ultimo avviso di vendita e la sua corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e con la descrizione dell'immobile contenuta nella perizia di stima; se vi sono creditori iscritti non intervenuti specificando se e quando hanno ricevuto regolare avviso ex art. 498 c.p.c.; se vi sono altri lotti non ancora venduti, specificando quanti esperimenti di vendita siano stati fatti, quanti ribassi di prezzo e quali siano le verosimili



ragioni per le quali l'immobile non trova acquirenti; se il bene sia libero, occupato dal debitore o da terzi; se sia stato emesso e/o eseguito l'ordine di liberazione e se l'aggiudicatario ha chiesto che alla liberazione provveda il custode ai sensi dell'art. 560, sesto comma, c.p.c.;

**DELEGA** altresì il medesimo professionista alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Valerio Colandrea,

**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 e, segnatamente, 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;

- inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo: i) 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; ii) 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; iii) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776, secondo e terzo comma, cod. civ. a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; iv) nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, 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);

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

- il professionista, non oltre trenta giorni dal deposito del decreto di trasferimento (ovvero dell'ultimo decreto di trasferimento, in caso di più beni) redigerà la bozza del progetto di distribuzione e la trasmetterà al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi



apportato le eventuali variazioni ovvero dopo aver disposto che il professionista delegato proceda alle modifiche, lo depositerà fissando l'udienza per la sua approvazione, con l'avvertenza che i creditori potranno depositare nel fascicolo telematico eventuali osservazioni fino a dieci giorni prima dell'udienza; in caso di osservazioni, il delegato provvederà, entro cinque giorni dall'udienza, ad inoltrare le proprie considerazioni su quanto eccepito dai creditori;

- il professionista presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a 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.

**DISPONE** che il professionista – a seguito del provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione ex art. 598 c.p.c. o del provvedimento di assegnazione ex art. 510 c.p.c. – proceda a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali nei termini indicati nel progetto approvato.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Valerio Colandrea,

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

Napoli, 14/11/2023

Il giudice dell'esecuzione

Dott. Valerio Colandrea

