



TRIBUNALE DI NAPOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Quinta Sezione Civile

R.G.E. n. 1434/2012

Il giudice dell'esecuzione dott. Mario Ciccarelli,

letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata in epigrafe, fondata sul pignoramento avente ad oggetto i seguenti n. 228 cespiti:

- piena proprietà di *** sugli immobili in Melito di Napoli alla località Piano di zona 167 lotto C riportati in catasto al foglio 1 p.lla 1552 subb. 101-115-125-219-453-471-472-473-474-483-484-485-487-488-489-490-492-493-503-523-545-591-628-629-715-719-720- 721-722-723-724-725-733-748-775-776-777;
- piena proprietà di *** sugli immobili in Melito di Napoli alla località Piano di zona 167 lotto C riportati in catasto al foglio 1 p.lla 1552 subb. 54-55-56-57-60-62-64-65-71-72-73-75-83-84-86-88-90-91-98-110-126-140-142-144-145-147-149-188-197-201-206-208-211-213-216-220-221-230-242-277-311-321-325-327-330-332-333-334-335-341-344-345-346-348-352-353-354- 355-360-361-363-365-369-370-374-377-378-381-382-383-384-385-387-388-389-390-391- 392-393-394-416-439-443-444-445-447-448-450-455-457-458-460-464-466-468-477-479- 480-481-482-491-497-515-517-519-520-524-530-531-532-534-535-536-537-538-539-540- 541-542-572-573-588-589-594-597-601-602-603-617-632-638-660-672-681-687-689-692- 693-706-707-708-712-713-718-729-730-731-737-738-739-740-741-750-759-760-761-762- 763-764-766-769-772-779-7-251-253-546-1280-1290-1295-1296-1300-1302-1308-1310;
- piena proprietà di *** sugli immobili in Melito di Napoli alla località Piano di zona 167 lotto C riportati in catasto al foglio 1 p.lla 1552 sub.1281-1293-1298;
- piena proprietà di *** sugli immobili in Melito di Napoli alla località Piano di zona 167 lotto C riportati in catasto al foglio 1 p.lla 1552 sub.165-228-238-269-336-337-338-339-364-386-558-627-630;



a scioglimento della riserva assunta nel corso della odierna udienza del 29 marzo 2023;

richiamato il verbale dell'udienza e le richieste ivi formulate dalle parti comparse;

richiamata altresì l'ordinanza del 12 novembre 2020 con la quale è stato dato atto dell'avvenuta soppressione in Catasto dei cespiti così contraddistinti: NCEU fg. 1 p.lla 1552 sub 101, fg. 1 p.lla 1552 sub 115, fg. 1 p.lla 1552 sub 125, fg. 1 p.lla 1552 sub 47, fg. 1 p.lla 1552 sub 472, fg. 1 p.lla 1552 sub 473, fg. 1 p.lla 1552 sub 474, fg. 1 p.lla 1552 sub 483, fg. 1 p.lla 1552 sub 484, fg. 1 p.lla 1552 sub 485, fg. 1 p.lla 1552 sub 487, fg. 1 p.lla 1552 sub 488, fg. 1 p.lla 1552 sub 489, fg. 1 p.lla 1552 sub 490, fg. 1 p.lla 1552 sub 492, fg. 1 p.lla 1552 sub 493, fg. 1 p.lla 1552 sub 503 fg. 1 p.lla 1552 sub 523, fg. 1 p.lla 1552 sub 545, fg. 1 p.lla 1552 sub 591, fg. 1 p.lla 1552 sub 628, fg. 1 p.lla 1552 sub 629, fg. 1 p.lla 1552 sub 733, fg. 1 p.lla 1552 sub 748, fg. 1 p.lla 1552 sub 775, fg. 1 p.lla 1552 sub 776, fg. 1 p.lla 1552 sub 777, fg. 1 p.lla 1552 sub 60, fg. 1 p.lla 1552 sub 62, fg. 1 p.lla 1552 sub 64, fg. 1 p.lla 1552 sub 65, fg. 1 p.lla 1552 sub 71, fg. 1 p.lla 1552 sub 72, fg. 1 p.lla 1552 sub 73, fg. 1 p.lla 1552 sub 75, fg. 1 p.lla 1552 sub 83, fg. 1 p.lla 1552 sub 84, fg. 1 p.lla 1552 sub 86, fg. 1 p.lla 1552 sub 88, fg. 1 p.lla 1552 sub 90, fg. 1 p.lla 1552 sub 91, fg. 1 p.lla 1552 sub 98, fg. 1 p.lla 1552 sub 110, fg. 1 p.lla 1552 sub 126, fg. 1 p.lla 1552 sub 140, fg. 1 p.lla 1552 sub 142, fg. 1 p.lla 1552 sub 144, fg. 1 p.lla 1552 sub 145, fg. 1 p.lla 1552 sub 147, fg. 1 p.lla 1552 sub 149, fg. 1 p.lla 1552 sub 188, fg. 1 p.lla 1552 sub 197, fg. 1 p.lla 1552 sub 206, fg. 1 p.lla 1552 sub 208, fg. 1 p.lla 1552 sub 211, fg. 1 p.lla 1552 sub 213, fg. 1 p.lla 1552 sub 216, fg. 1 p.lla 1552 sub 220, fg. 1 p.lla 1552 sub 221, fg. 1 p.lla 1552 sub 230, fg. 1 p.lla 1552 sub 242, fg. 1 p.lla 1552 sub 277, fg. 1 p.lla 1552 sub 311, fg. 1 p.lla 1552 sub 321, fg. 1 p.lla 1552 sub 325, fg. 1 p.lla 1552 sub 327, fg. 1 p.lla 1552 sub 330, fg. 1 p.lla 1552 sub 332, fg. 1 p.lla 1552 sub 333, fg. 1 p.lla 1552 sub 334, fg. 1 p.lla 1552 sub 335, fg. 1 p.lla 1552 sub 341, fg. 1 p.lla 1552 sub 344, fg. 1 p.lla 1552 sub 345, fg. 1 p.lla 1552 sub 346, fg. 1 p.lla 1552 sub 348, fg. 1 p.lla 1552 sub 352, fg. 1 p.lla 1552 sub 353, fg. 1 p.lla 1552 sub 354, fg. 1 p.lla 1552 sub 355, fg. 1 p.lla 1552 sub 360, fg. 1 p.lla 1552 sub 361, fg. 1 p.lla 1552 sub 363, fg. 1 p.lla 1552 sub 365, fg. 1 p.lla 1552 sub 369, fg. 1 p.lla 1552 sub 370, fg. 1 p.lla 1552 sub 374, fg. 1 p.lla 1552 sub 377, fg. 1 p.lla 1552 sub 378, fg. 1 p.lla 1552 sub 381, fg. 1 p.lla 1552 sub 382, fg. 1 p.lla 1552 sub 383, fg. 1 p.lla 1552 sub 384, fg. 1 p.lla 1552 sub 385, fg. 1 p.lla 1552 sub 388, fg. 1 p.lla 1552 sub 389, fg. 1 p.lla 1552 sub 390, fg. 1 p.lla 1552 sub 391, fg. 1 p.lla 1552 sub 392, fg. 1 p.lla 1552 sub 393, fg. 1 p.lla 1552 sub 394, fg. 1 p.lla 1552 sub 416, fg. 1 p.lla 1552 sub 439, fg. 1 p.lla 1552 sub 443, fg. 1 p.lla 1552 sub 445, fg. 1 p.lla 1552 sub 447, fg. 1 p.lla 1552 sub 448, fg. 1 p.lla 1552 sub 450, fg. 1 p.lla 1552 sub 455, fg. 1 p.lla 1552 sub 457, fg. 1 p.lla 1552 sub 458, fg. 1 p.lla 1552 sub 460, fg. 1 p.lla 1552 sub 466, fg. 1 p.lla 1552 sub 468, fg. 1 p.lla 1552 sub 477, fg. 1 p.lla 1552 sub 479, fg. 1 p.lla 1552 sub 480, fg. 1 p.lla 1552 sub 481, fg. 1 p.lla 1552 sub 482, fg. 1 p.lla 1552 sub 491, fg. 1 p.lla 1552 sub 497, fg. 1 p.lla 1552 sub 515, fg. 1 p.lla 1552 sub 517, fg. 1 p.lla 1552 sub 519, fg. 1 p.lla 1552 sub 520, fg. 1 p.lla 1552 sub 524, fg. 1 p.lla 1552



sub 530, fg. 1 p.lla 1552 sub 531, fg. 1 p.lla 1552 sub 532, fg. 1 p.lla 1552 sub 534, fg. 1 p.lla 1552 sub 535, fg. 1 p.lla 1552 sub 536, fg. 1 p.lla 1552 sub 537, fg. 1 p.lla 1552 sub 538, fg. 1 p.lla 1552 sub 539, fg. 1 p.lla 1552 sub 540, fg. 1 p.lla 1552 sub 54, fg. 1 p.lla 1552 sub 542, fg. 1 p.lla 1552 sub 588, fg. 1 p.lla 1552 sub 601, fg. 1 p.lla 1552 sub 602, fg. 1 p.lla 1552 sub 603, fg. 1 p.lla 1552 sub 617, fg. 1 p.lla 1552 sub 689, fg. 1 p.lla 1552 sub 692, fg. 1 p.lla 1552 sub 706, fg. 1 p.lla 1552 sub 707, fg. 1 p.lla 1552 sub 708, fg. 1 p.lla 1552 sub 712, fg. 1 p.lla 1552 sub 713, fg. 1 p.lla 1552 sub 718, fg. 1 p.lla 1552 sub 730, fg. 1 p.lla 1552 sub 731, fg. 1 p.lla 1552 sub 737, fg. 1 p.lla 1552 sub 740, fg. 1 p.lla 1552 sub 750, fg. 1 p.lla 1552 sub 759, fg. 1 p.lla 1552 sub 760, fg. 1 p.lla 1552 sub 761, fg. 1 p.lla 1552 sub 762, fg. 1 p.lla 1552 sub 763, fg. 1 p.lla 1552 sub 764, fg. 1 p.lla 1552 sub 766, fg. 1 p.lla 1552 sub 772, fg. 1 p.lla 1552 sub 779, fg. 1 p.lla 1552 sub 444;

considerato che è stato accertato in via giudiziale (cfr. sentenza n. 1292/2012, pubbl. in data 02.02.2012) il trasferimento, antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, dei cespiti di seguito riportati: NCEU fg. 1 p.lla 1552 sub 572; fg. 1 p.lla 1552 sub 573; fg. 1 p.lla 1552 sub 589; fg. 1 p.lla 1552 sub 594;

ritenuto sulla scorta di quanto precede e dei presupposti di cui alla L. n. 178/2020 (cfr. ordinanza resa in calce al verbale dell'udienza del 3.11.2021) che sussistono gli elementi per autorizzare la vendita del compendio pignorato di seguito descritto e 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 che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.,

P.Q.M.

AUTORIZZA la vendita del compendio pignorato nei termini di seguito indicati;

DELEGA

le operazioni di vendita il professionista di seguito indicato:



FISSA

le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al professionista:

1. DESCRIZIONE LOTTO

DISPONE la vendita del/i bene/i pignorato/i nei termini di seguito indicati:

LOTTO 1- Prezzo base € 59.315,00 – Offerta 75% € 44.487,00

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili siti in Melito di Napoli, Via Enrico de Nicola n.3 – Parco Aurora:

- Appartamento al piano 2, interno 7, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 660, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 54 mq, escluse aree scoperte 51 mq, rendita € 255,65, via Enrico de Nicola n° 3, piano 2, interno 7, scala F, lotto A, edificio 6.

- Box censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 693, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, sup. cat. 20 mq, rendita € 37,29, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 9, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 2 - Prezzo base € 59.360,00 – Offerta 75% € 44.520,00

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili siti in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

Appartamento al piano 4, interno 19, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 672, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 61 mq, escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 298,25, via Enrico de Nicola n° 3, piano 4, interno 19, scala F, lotto A, edificio 6.

- Box al piano S1, interno 35, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 724, categoria C/6, classe 4, consistenza 29



mq, sup. cat. 30 mq, rendita € 56,91, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 35, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 3 - Prezzo base € 71.185,00 – Offerta 75% € 53.389,00

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili siti in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

- Appartamento al piano 6, interno 34, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 681, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, sup. cat. 73 mq, escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 340,86, via Enrico de Nicola n° 3, piano 6, interno 34, scala F, lotto A.

LOTTO 4 - Prezzo base € 106.700,00 – Offerta 75% € 80.025,00

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili siti in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

- Appartamento al piano 7, interno 37, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 687, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 468,68, via Enrico de Nicola n° 3, piano 7, interno 37, scala F, lotto A, edificio 6.

- Box al piano S2, interno 35, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 769, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 31,40, via Enrico de Nicola n° 3, piano S2, interno 35, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 5 - Prezzo base € 92.720,00 – Offerta 75% € 69.540,00



Piena e intera proprietà dei seguenti immobili siti in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

- Appartamento al piano 2, interno 11, scala B, lotto A, edificio 2; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 165, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 115 mq, escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 468,68, via Enrico de Nicola n° 3, piano 2, interno 11, scala B, lotto A, edificio 2.

- Box al piano S2, interno 11, scala B, lotto A, edificio 2; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 228, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, sup. cat. 30 mq, rendita € 56,91, via Enrico de Nicola n° 3, piano S2, interno 11, scala B, lotto A, edificio 2.

- Cantinola al piano S2, interno 1, scala B, lotto A, edificio 2; censita al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 238, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 27,48, via Enrico de Nicola n° 3, piano S2, interno 1, scala B, lotto A, edificio 2.

LOTTO 6 - Prezzo base € 95.690,00 – Offerta 75% € 71.768,00

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili siti in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

-Appartamento al piano 3, interno 17, scala C, lotto A, edificio 3; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 269, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 128 mq, escluse aree scoperte 120 mq, rendita € 511,29, via Enrico de Nicola n° 3, piano 3, interno 17, scala C, lotto A, edificio 3.

LOTTO 7 - Prezzo base € 103.900,00 – Offerta 75% € 77.925,00

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili siti in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

-Appartamento al piano 2, interno 8, scala E, lotto A, edificio 5; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 558, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 130 mq, escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 511,29, via Enrico de Nicola n° 3, piano 2, interno 8, scala E, lotto A, edificio 5;



- Box, al piano S2, interno 6, scala E, lotto A, edificio 5; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 627, categoria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, sup. cat. 32 mq, rendita € 60,84, via Enrico de Nicola n° 3, piano S2, interno 6, scala E, lotto A, edificio 5.

LOTTO 8 - Prezzo base € 77.200,00 – Offerta 75% € 57.900,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 100-102:

-Locale commerciale al piano T, interno 6, scala A, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 7, categoria C/1, classe 4, consistenza 86 mq, sup. cat. 96 mq, rendita € 1.301,37, via Salvatore di Giacomo n.100 n.102, piano T, interno 6, scala A, lotto A.

LOTTO 9 - Prezzo base € 54.500,00 – Offerta 75% € 40.875,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 96-98:

-Locale commerciale al piano T, interno 5, scala A, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1280, categoria C/1, classe 4, consistenza 63 mq, sup. cat. 74 mq, rendita € 953,33, via Salvatore di Giacomo n.96 n.98, piano T, interno 5, scala A, lotto A.

LOTTO 10 - Prezzo base € 104.400,00 – Offerta 75% € 78.300,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 130-132:

-Locale commerciale al piano T, interno 5, scala C, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 251, categoria C/1, classe 4, consistenza 118 mq, sup. cat. 128 mq, rendita € 1.785,60, via Salvatore di Giacomo n.130 n.132, piano T, interno 5, scala C, lotto A.

LOTTO 11 - Prezzo base € 259.000,00 – Offerta 75% € 194.250,00



Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 138-140:

-Locale commerciale al piano T - interno 1 - scala D - lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1293, categoria C/1, classe 4, consistenza 279 mq, sup. cat. 328 mq, rendita € 4.221,88, via Salvatore di Giacomo n.138 n.140, piano T, interno 1, scala D, lotto A.

LOTTO 12 - Prezzo base € 46.600,00 – Offerta 75% € 34.950,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 148:

-Locale commerciale al piano T, interno 3, scala D, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1295, categoria C/1, classe 4, consistenza 56 mq, sup. cat. 66 mq, rendita € 847,40, via Salvatore di Giacomo n. 148, piano T, interno 3, scala D, lotto A.

LOTTO 13 - Prezzo base € 50.200,00 – Offerta 75% € 37.650,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 150-152:

-Locale commerciale al piano T, interno 4, scala D, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1296, categoria C/1, classe 4, consistenza 50 mq, sup. cat. 59 mq, rendita € 756,61, via Salvatore di Giacomo n.150 n.152, piano T, interno 4, scala D, lotto A.

LOTTO 14 - Prezzo base € 58.600,00 – Offerta 75% € 43.950,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 158:

-Locale commerciale al piano T, interno 1, scala E, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1300, categoria C/1, classe 4, consistenza 68 mq, sup. cat. 80 mq, rendita € 1.028,99, via Salvatore di Giacomo n.158, piano T, interno 1, scala E, lotto A.



LOTTO 15 - Prezzo base € 70.000,00 – Offerta 75% € 52.500,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 162-164:

-Locale commerciale al piano T, interno 3, scala E, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1302, categoria C/1, classe 4, consistenza 77 mq, sup. cat. 90 mq, rendita € 1.165,18, via Salvatore di Giacomo n.162 n.164, piano T, interno 3, scala E, lotto A.

LOTTO 16 - Prezzo base € 44.300,00 – Offerta 75% € 33.225,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 3, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1310, categoria C/1, classe 4, consistenza 56 mq, sup. cat. 69 mq, rendita € 847,40, via Enrico de Nicola n.3, piano T, interno 3, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 17 - Prezzo base € 176.000,00 – Offerta 75% € 132.000,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 1, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1308, categoria C/1, classe 4, consistenza 233 mq, sup. cat. 201 mq, rendita € 3.525,80, via Enrico de Nicola n. 3, piano T, interno 1, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 18 - Prezzo base € 339.000,00 – Offerta 75% € 254.250,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 156:



-Locale commerciale al piano T, interno 6, scala D, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1298, categoria C/1, classe 3, consistenza 399 mq, sup. cat. 470 mq, rendita € 5.172,26, via Salvatore di Giacomo n.156, piano T, interno 6, scala D, lotto A.

LOTTO 19 - Prezzo base € 332.000,00 – Offerta 75% € 249.000,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 7, scala A, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1281, categoria C/1, classe 3, consistenza 366 mq, sup. cat. 430 mq, rendita € 4.744,48, via Enrico de Nicola n. 3, piano T, interno 7, scala A, lotto A.

LOTTO 20 - Prezzo base € 74.900,00 – Offerta 75% € 56.175,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 10, scala C, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 1290, categoria C/1, classe 4, consistenza 80 mq, sup. cat. 94 mq, rendita € 1.210,58, via Enrico de Nicola n.3, piano T, interno 10, scala C, lotto A.

LOTTO 21 - Prezzo base € 40.000,00 – Offerta 75% € 30.000,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n. 3:

-Locale commerciale al piano T, interno 4, scala E, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 546, categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, sup. cat. 82 mq, rendita € 1.134,91, via Enrico de Nicola n° 3, piano T, interno 4, scala E, lotto A.

LOTTO 22 - Prezzo base € 63.000,00 – Offerta 75% € 47.250,00



Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Salvatore di Giacomo n° 134:

-Locale commerciale al piano T, interno 8, scala C, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 253, categoria C/1, classe 4, consistenza 72 mq, sup. cat. 82 mq, rendita € 1.089,52, via Salvatore di Giacomo n° 134, piano T, interno 8, scala C, lotto A.

LOTTO 23 - Prezzo base € 5.500,00 – Offerta 75% € 4.125,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 12, scala D, lotto A; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 453, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 25,51, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 12, scala D, lotto A.

LOTTO 24 - Prezzo base € 8.000,00 – Offerta 75% € 6.000,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 23, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 719, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, sup. cat. 20 mq, rendita € 35,33, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 23, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 25 - Prezzo base € 6.300,00 – Offerta 75% € 4.725,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 39, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 720, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita € 33,36, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 39, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 26 - Prezzo base € 8.550,00 – Offerta 75% € 6.413,00



Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 38, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 721, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 47,10, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 38, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 27 - Prezzo base € 7.000,00 – Offerta 75% € 5.250,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 37, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 722, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, sup. cat. 20 mq, rendita € 37,29, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 37, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 28 - Prezzo base € 11.150,00 – Offerta 75% € 8.363,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 36, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 723, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, sup. cat. 31 mq, rendita € 58,88, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 36, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 29 - Prezzo base € 8.550,00 – Offerta 75% € 6.413,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 34, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 725, categoria C/6, classe 4, consistenza 23



mq, sup. cat. 24 mq, rendita € 45,14, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 34, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 30 - Prezzo base € 9.830,00 – Offerta 75% € 7.373,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 4, scala A, lotto A, edificio 1; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 54, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, sup. cat. 24 mq, rendita € 45,14, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 4, scala A, lotto A, edificio 1.

LOTTO 31 - Prezzo base € 8.930,00 – Offerta 75% € 6.698,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 5, scala A, lotto A, edificio 1; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 55, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, sup. cat. 22 mq, rendita € 41,21, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 5, scala A, lotto A, edificio 1.

LOTTO 32 - Prezzo base € 8.930,00 – Offerta 75% € 6.698,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 6, scala A, lotto A, edificio 1; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 56, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, sup. cat. 21 mq, rendita € 39,25, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 6, scala A, lotto A, edificio 1.

LOTTO 33 - Prezzo base € 9.380,00 – Offerta 75% € 7.035,00



Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 7, scala A, lotto A, edificio 1; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 57, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, sup. cat. 21 mq, rendita € 39,25, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 7, scala A, lotto A, edificio 1.

LOTTO 34 - Prezzo base € 9.380,00 – Offerta 75% € 7.035,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 6, scala B, lotto A, edificio 2; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 201, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, sup. cat. 22 mq, rendita € 41,21, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 6, scala B, lotto A, edificio 2.

LOTTO 35 - Prezzo base € 5.180,00 – Offerta 75% € 3.885,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Box al piano S1, interno 16, scala E, lotto A, edificio 5; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 597, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 25,51, via Enrico de Nicola n° 3, piano S1, interno 16, scala E, lotto A, edificio 5.

LOTTO 36 - Prezzo base € 2.120,00 – Offerta 75% € 1.590,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla via Enrico de Nicola n° 3:

- Cantinola al piano S2, interno 1, scala E, lotto A, edificio 5; censita al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 632, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 25,51, via Enrico de Nicola n° 3, piano S2, interno 1, scala E, lotto A, edificio 5.



LOTTO 37 - Prezzo base € 1.330,00– Offerta 75% € 998,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

-Cantinola ubicata al piano S2, interno 2, scala E, lotto A, edificio 5; censita al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 638, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, sup. cat. 10 mq, rendita € 17,66, via Enrico de Nicola n° 3, piano S2, interno 2, scala E, lotto A, edificio 5.

LOTTO 38 - Prezzo base € 8.550,00 – Offerta 75% € 6.413,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

-Box ubicato al piano S2, interno 6, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 739, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 43,18, via Enrico de Nicola n° 3, piano S2, interno 6, scala F, lotto A, edificio 6.

LOTTO 39 - Prezzo base € 9.380,00 – Offerta 75% € 7.035,00

Piena e intera proprietà del seguente immobile sito in Melito di Napoli alla Via Enrico de Nicola n° 3 – Parco Aurora:

-Box ubicato al piano S2, interno 4, scala F, lotto A, edificio 6; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, particella 1552, sub 741, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 31,40, via Enrico de Nicola n° 3, piano S2, interno 4, scala F, lotto A, edificio 6.

bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

AUTORIZZA il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporre.



2. SPESE

DETERMINA in favore del professionista delegato:

- 1) **anticipo sul compenso** in misura pari ad euro 5.000,00, oltre oneri di legge ed oltre un'eventuale quota di spese per i costi di apertura del rapporto bancario 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) e delle spese necessarie per la vendita telematica e, in particolare, delle spese di gestione del rapporto bancario, nella misura di euro 5.000,00.

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

- il professionista è autorizzato all'apertura di rapporto bancario alle condizioni di seguito indicate nella presente ordinanza e a comunicare a mezzo PEC al creditore precedente richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del rapporto bancario;
- il creditore precedente è obbligato al versamento sul rapporto bancario 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 ed eseguito 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 rapporto bancario sopra indicato.

3. TERMINI

DISPONE che:

- il professionista delegato provveda all'emissione 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.

4. 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 incumbenti 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.).

5. RAPPORTO BANCARIO

AUTORIZZA il professionista delegato ad aprire un rapporto bancario presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Intesa SanPaolo S.p.A.; 2) Unicredit S.p.A.; 3) BNL; 4) Credit Agricole; oppure altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;

DISPONE che:

- il professionista delegato apra un primo rapporto bancario intestato al Tribunale di Napoli 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 a cura del gestore della vendita telematica la cauzione dell'offerente aggiudicatario e verrà depositato il saldo del prezzo di aggiudicazione;

- un secondo rapporto bancario verrà aperto dal professionista delegato sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente 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 alle spese relative al trasferimento versate dall'aggiudicatario.



6. LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

DISPONE che:

- la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situati nel circondario del Tribunale);

- tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

7. ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

DISPONE:

- 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 contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti *medio tempore* intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui 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.

Il giudice dell'esecuzione,



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

1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Avviso di vendita

DISPONE:

- che il professionista delegato/custode specifichi nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.
- che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi 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);
- che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:
 - in primo luogo, il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE** e LA **DATA DELLA VENDITA**.

PRECISAZIONI:

il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa, indicherà altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della



medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte

il professionista indicherà che l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

- in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- in terzo luogo e per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

- la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

Cauzione

DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;
- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:



a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;



- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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 di 120 giorni dall'aggiudicazione**;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul rapporto bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. 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 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 rapporto bancario intestato alla procedura;

Saldo spese

DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita 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);

- 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 rapporto bancario intestato alla procedura;

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 il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

- che 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;



- 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.

2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

DISPONE:

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.;

- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.spazioaste.it;

- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

Offerta

DISPONE:

- che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- che l'offerta debba contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- che all'offerta siano allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:



IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i



sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione

DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul rapporto bancario bancario del gestore della vendita Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 1434 R.G.E., lotto n., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;



- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul rapporto bancario della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Esame delle offerte

DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provveda a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Gara tra gli offerenti



DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento



formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

3. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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, www.asteanunci.it e 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, Idealista.it e Bakeka.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, ad esempio:
5. l’eventuale effettuazione del servizio “prima visita - virtual tour 360°” da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.

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 la richiesta di svolgimento dei servizi ai gestori dei siti di pubblicità indicati al punto 2, almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.asteanunci.it oppure tramite email (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - email: pubblicazione@astegiudiziarie.it / Edicom Finance S.r.l. - email: info.napoli@edicomsrl.it / Astalegale.net S.p.A. - Email: procedure.napoli@astalegale.net), allegando il "Modulo di Richiesta Servizi" opportunamente compilato con l'indicazione dei servizi richiesti e dei dati di intestazione della fattura.
 - In particolare i servizi di pubblicità previsti ai punti 3, 4 (eventualmente: 5) dovranno essere richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- 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 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.

Il giudice dell'esecuzione,

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 precedente 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,

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 rapporto bancario 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,

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

Napoli, 29/03/2023

Il giudice dell'esecuzione

Dott. Mario Ciccarelli

