



Tribunale di Napoli Nord

III sezione civile

Udienza dell'11.01.2021

Procedimento n. 519/2015 R.G.Esec.

Il giudice dell'esecuzione Margherita Lojodice,
visto il provvedimento con il quale è stato disposto lo svolgimento della presente udienza mediante trattazione scritta, secondo le modalità previste dall'art. 83, comma 7, lett. h), D.L. 18/2020 (conv., con mod., in L. 24 aprile 2020, n. 27), ritualmente comunicato;

lette le memorie depositate dalle parti;

P.Q.M.

ritenuto di disporre ulteriori tentativi di vendita del compendio pignorato ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

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

ritenuto che non sussistono giustificati motivi, ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c. affinché il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente;

ritenuto che la vendita venga espletata con modalità non telematiche;

ritenuto, altresì, di provvedere alla delega delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.;

DISPONE

che il professionista delegato provveda ad eseguire tre nuovi tentativi di vendita senza incanto;

FISSA

il termine massimo di **ventiquattro mesi** per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di **sei mesi** per le successive attività delegate;

INVITA

il delegato a relazionare al G.E., anche per iscritto, all'esito di ciascun tentativo di vendita, con la precisazione che la relazione successiva all'eventuale terzo infruttuoso tentativo di vendita dovrà essere redatta secondo quanto disposto al successivo punto 36;

DISPONE

- che il creditore procedente o il creditore surrogante versi al professionista delegato:
 - un acconto di **euro 500,00**, quale anticipo sul compenso,
 - un fondo spese di **euro 1.500,00**, nel termine improrogabile di **giorni trenta** dal ricevimento della comunicazione dell'accettazione dell'incarico, salvo che il pagamento delle spese pubblicitarie sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore;
- che, in caso di omesso versamento del fondo spese nel termine di cui sopra, il professionista delegato provvederà ad informarne questo Giudice per la conseguente ed eventuale **declaratoria di improcedibilità**;

AVVISA

in particolare che, a norma dell'art. 631-bis c.p.c., se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal **giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo**, **il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo;**

AUTORIZZA

sin d'ora il professionista delegato a richiedere – ove necessario e previa giustificazione delle spese già sostenute – l'integrazione del suddetto fondo spese fino alla concorrenza massima di ulteriori euro 1.500,00.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato:

- 1)** verifichi nuovamente 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 documentazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'avvenuta effettuazione degli avvisi di cui all'art. 498 c.p.c.;
- 2)** nell'ipotesi in cui riscontri discordanze e/o carenze, il professionista ne informerà immediatamente questo Giudice;
- 3)** eseguite le verifiche di cui sopra, **nel termine di SESSANTA giorni dall'accettazione dell'incarico** provveda : alla **redazione dell'avviso di vendita** secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, dando contezza del fatto che l'offerta minima non può essere inferiore di un quarto al prezzo base e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 571 (inefficacia dell'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base) e 572, commi 2 e 3, c.p.c., nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015, conv. in l. n. 132 del 2015, nonché **alla notifica dell'avviso di vendita alle parti** (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali **creditori iscritti non intervenuti**, all'eventuale **coniuge comproprietario non debitore**, se trattasi di bene oggetto di comunione legale, ed al **debitore originario** qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.. Al riguardo, si precisa che il delegato avrà cura di formare l'avviso di vendita

e curare la successiva pubblicità in modo che sia omessa (“omissis”) l’indicazione delle generalità del debitore esecutato.

L’avviso deve precisare in termini generali che:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta);
 - 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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
 - la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario;
- 4)** nel medesimo termine di sessanta giorni dall’accettazione dell’incarico, provveda all’espletamento della pubblicità prevista dall’art. 490, comma 1, cpc;
- 5)** indichi nell’avviso di vendita il termine, non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni, decorrente dalla pubblicazione dell’avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, per la **presentazione delle offerte di acquisto** per ciascuno dei beni pignorati, a data fissa (con specificazione dell’orario ultimo entro cui potranno essere

depositate), e la data della vendita, nel giorno immediatamente successivo (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed alla eventuale gara. Il termine per la formulazione delle offerte deve scadere sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato).

- L'offerta dovrà contenere:

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita**, a pena d'inefficacia dell'offerta (cfr. art. 571, comma 3, c.p.c. nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n. 132 del 2015);
- d) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione**;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

- All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Napoli Nord n. ____R.G.E.) per un importo pari al 10% del prezzo offerto, **a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

6) provveda a fissare **la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti,** attenendosi alle prescrizioni che seguono:

- il deposito delle offerte, la deliberazione sulle stesse e le determinazioni consequenziali avranno luogo a cura del professionista presso lo studio del professionista medesimo o in altro luogo indicato nell'avviso di vendita;
- tutte le altre attività delegate avranno luogo presso lo studio del professionista;
- La fissazione delle udienze **non potrà avvenire nel periodo compreso tra il 1° aprile ed il 4° maggio di ogni anno** (onde evitare che, in caso di aggiudicazione disposta in tale periodo, il termine per il versamento del saldo prezzo venga a scadenza durante il periodo di sospensione feriale);
- il professionista delegato darà avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima e – ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c. – l'avviso sarà altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;
- le buste contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento della vendita;
- immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari (v. *infra* punto 16);

7) provveda all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come

prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con la presente ordinanza di vendita); le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare;

8) provveda all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti medesimi; nonché,

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza; nonché,

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11) effettui la **GARA TRA GLI OFFERENTI** ex art. 571 c.p.c., che dovrà svolgersi mediante rilanci, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita;

12) rediga il verbale dell'udienza depositandone nel fascicolo dell'esecuzione una copia con i dati sensibili oscurati;

- 13)** nell'ipotesi di vendita di più lotti, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., termini le operazioni di vendita ove per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
- 14)** disponga la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
- 15)** provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 16) versi la cauzione nel termine di quindici giorni** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Napoli Nord n. ____ R.G.E.) che il delegato avrà cura di istituire presso un istituto di credito scelto dal delegato stesso tra i seguenti: Banca di Credito Cooperativo S. Vincenzo De’ Paoli; Banca di Credito Popolare; Cariparma S.p.A.;
- 17)** comunichi all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del **saldo prezzo di aggiudicazione**, che il delegato dovrà versare sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Napoli Nord n. ____ R.G.E.), e **delle spese necessarie per il trasferimento**, che dovranno essere versate su altro conto corrente che il delegato avrà cura di aprire sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al Tribunale di Napoli Nord – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Napoli Nord n. ____ R.G.E.);

18) riscuota dall'aggiudicatario, nel termine fissato (**comunque non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione**), il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

19) in caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

20) provveda ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal **creditore fondiario** (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), calcoli approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato);

22)effettui, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23)provveda a redigere la **bozza del decreto di trasferimento** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previo aggiornamento delle visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive gravanti sull'immobile) ed a trasmetterla al giudice unitamente alla nota di accompagnamento reperibile sul sito http://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/modulistica.aspx?modulistica_rif=1308&modulisticaLivello=1) **non oltre trenta giorni dal pagamento del saldo prezzo, previo compimento delle attività indicate nella circolare del Presidente della III Sezione adottata in data 28.06.2016;**

Al riguardo, si precisa: - che se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza del decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto; - la bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione di quei gravami esistenti sull'immobile di cui occorre disporre la cancellazione (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri civili conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza del decreto dovranno essere allegati:

- ove richiesto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. n. 380/2001 presente nel fascicolo processuale o, se è decorso un anno dal suo rilascio, un nuovo certificato aggiornato;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) provveda ad eseguire **le formalità di registrazione, trascrizione** (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), **annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento**, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591-*bis*, comma 2, n. 5, c.p.c..

Al riguardo, si precisa che **le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario**, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;

25) provveda a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, **con inclusione dei compensi del delegato da sottoporre al Giudice dell'esecuzione per la relativa liquidazione**, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

- in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza che siano pervenute domande di assegnazione, provvederà:

27) a determinare, il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

28) a fissare un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni, per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e, secondo le modalità indicate al sovrastante punto 7), nuova udienza per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

29) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

30) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

- in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ senza che siano state presentate domande di assegnazione, provvederà:

31) a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo praticato;

32) a fissare un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni, per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e, secondo le

modalità indicate al sovrastante punto 7), nuova udienza per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

33) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita ed a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

34) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

35) in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE LE SEGUENTI INFORMAZIONI (e secondo l'ordine di seguito indicato):

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

In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
 - per ciascun tentativo di vendita, il prezzo base;
3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario). .

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
 - eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
 - lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
 - il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;
4. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
 - la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;
5. SOMMARIA INDICAZIONE delle spese di giustizia sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2775 o 2770 c.c., specificando, in particolare, i costi già sostenuti nei diversi tentativi di vendita già effettuati;
6. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi) sulle probabili ragioni che, sino ad ora, hanno impedito la liquidazione dei beni posti in vendita. Sotto quest'ultimo profilo, si avrà cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):
- stima originaria eccessiva da parte dell'esperto;
 - 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; necessità e/o impossibilità di regolarizzazione edilizio-urbanistica; necessità di interventi di ristrutturazione; immobile sottoposto ad ordine di demolizione; ecc.), specificando, altresì, se sussistano o meno probabilità di collocazione sul mercato immobiliare del bene, tenuto conto di eventuali contatti avutisi nel corso degli esperimenti di vendita già effettuati;
 - opportunità di diversa formulazione dei lotti;
7. INDICAZIONE del presumibile valore di realizzo del bene staggito qualora si dovesse optare per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato;

dovrà avere cura di effettuare 3 (tre) esperimenti di vendita durante il corso di un anno;

il mancato rispetto dei termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

Gli esperimenti di vendita non dovranno essere fissati tra il 1 agosto ed il 15 settembre;

36) provvederà a presentare, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, richiesta di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode giudiziario;

37) il delegato procederà anche alla **formazione della bozza del PROGETTO DI DISTRIBUZIONE o LIQUIDAZIONE di quanto spettante all'unico creditore procedente**, attenendosi alle seguenti indicazioni:

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

- inviterà per iscritto, entro il termine di dieci giorni dall'avvenuta aggiudicazione, i creditori (procedente ed interventori) a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive note di precisazione del credito, con la specifica indicazione del capitale *puro* rimasto impagato, degli interessi maturati (e del *dietimo* per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolte – distinguendovi quote/capitale da quote/interessi -, i

criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario;

- nel procedere alla redazione della bozza del progetto il professionista delegato non dovrà limitarsi a recepire quanto richiesto dai creditori nelle loro note di precisazione del credito, ma deve verificare la rispondenza del credito al titolo esecutivo ed il rispetto delle disposizioni legislative regolanti la materia (specificamente con riguardo al calcolo degli interessi). Le note di precisazione del credito, pur rappresentando un utile riferimento, non vincolano il Giudice dell'esecuzione (o il professionista delegato) il quale è tenuto a controllare, anche d'ufficio e al di fuori di una specifica contestazione insorta tra le parti, se il credito corrisponda alle indicazioni del titolo, determinando il corretto ammontare delle somme da assegnare. Conseguentemente, il professionista delegato dovrà esplicitare i criteri utilizzati per la verifica di cui sopra, all'uopo procedendo dapprima all'esatta **quantificazione di ogni singolo credito** (con specifica indicazione del relativo titolo esecutivo e delle singole voci componenti il credito) e solo successivamente al "**prospetto di graduazione**" ed al "**progetto di distribuzione**";

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

38) il delegato, prima di elaborare il progetto di distribuzione, sottoporrà prontamente al G.E. – per la preventiva liquidazione – un prospetto sulle spese a carico della procedura e dell'aggiudicatario. Contestualmente sottoporrà al G.E. la nota delle **spese e competenze dei creditori**, da liquidarsi secondo i parametri di cui al DM 55/2014,

tenendo altresì conto degli eventuali accordi in forma scritta intercorsi tra le parti ed i loro rispettivi difensori in ordine alla convenzione dei compensi professionali;

39) trasmetterà la bozza del progetto di distribuzione e la relativa nota di accompagnamento al giudice per la fissazione dell'udienza di discussione del progetto ex art. 596 c.p.c.;

40) il delegato presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che il professionista delegato espleti le operazioni di vendita delegate attenendosi alle seguenti indicazioni:

A. il deposito delle offerte, la deliberazione sulle stesse e le determinazioni consequenziali avranno luogo a cura del professionista presso lo studio del professionista medesimo o in altro luogo indicato nell'avviso di vendita; tutte le altre attività delegate avranno luogo presso lo studio del professionista; il professionista delegato indicherà nell'avviso di vendita il termine per la formulazione delle offerte, a data fissa (con specificazione dell'orario ultimo entro cui potranno essere depositate), e la data della vendita, nel giorno immediatamente successivo (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed alla eventuale gara; il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

B. l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

C. all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

➤ in caso di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

1) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

2) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (per la individuazione dei casi in cui si dovrà procedere all'assegnazione v. *infra*);

➤ in caso di presentazione di PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE, si procederà:

in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione del bene in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto; in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile sarà aggiudicato in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia per primo depositato la busta. Si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta il delegato dovrà tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, cauzioni prestate, forme, modi e termini indicati per il pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. (per la individuazione dei casi in cui si dovrà procedere all'assegnazione v. *infra*);

D. in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine maggiore, **entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione**, consegnando al professionista delegato assegno circolare non

trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Napoli Nord n. ____R.G.E.);

E. nel medesimo termine di centoventi giorni dall’aggiudicazione l’aggiudicatario dovrà versare l’importo delle spese relative al trasferimento al professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Napoli Nord n. ____R.G.E.);

H. l’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

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

L. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

CONDIZIONI DELL’ASSEGNAZIONE

Il Giudice dell’esecuzione dispone che il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi alle seguenti indicazioni:

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d’asta;

- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d’asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all’esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d’asta.

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad invitare per iscritto, entro il termine di dieci giorni dall’avvenuta assegnazione, i creditori (precedente ed interventori) a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive note di precisazione del credito, con la specifica indicazione del capitale *puro* rimasto impagato, degli interessi maturati (e del *dietimo* per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute – distinguendovi quote/capitale da quote/interessi -, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell’eccedenza da ammettere in grado chirografario;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l’ammontare delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di **60 giorni** dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell’eventuale conguaglio dovuto;

d) a depositare, non oltre 30 giorni dal versamento delle spese e del conguaglio, la bozza del decreto di trasferimento;

MODALITA' DI VISITA DEI BENI PIGNORATI

Ai sensi dell'art. 560, comma 5, c.p.c., nella formulazione introdotta dal d.l. 14.12.2018 n. 135, convertito in L. 11.02.2019 n. 12 ed applicabile alla presente procedura ai sensi dell'art. 18-quater, comma 2 del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, conv. in L. n. 8/2020 dispone che il professionista delegato/custode specifichi nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita, indicando i recapiti presso cui essere contattati per la visita, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Dispone altresì che la disamina dei beni in vendita debba svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITÀ

Il Giudice dell'esecuzione,

DISPONE

che il professionista delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- a) inserimento sul **“portale delle vendite pubbliche”** dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei

riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario. La pubblicazione sul portale dovrà avvenire almeno **65 giorni prima** dell'udienza di vendita. **Sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di titolo esecutivo** provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) **almeno 75 giorni prima** di ciascuna udienza di vendita;

- b) **la pubblicità** prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "**Il Mattino**", edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale;
- c) l'estratto da pubblicare sul quotidiano riporti i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito

Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy;

- d) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno **60 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mentre la pubblicazione dell'avviso di vendita sul quotidiano avvenga almeno **45 giorni prima** del termine stesso; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione **almeno 20 giorni prima** - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);
- e) gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla soc. EDICOM SERVIZI S.R.L. a seguito di richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (contatto e-mail: info.napolinord@ediservicesrl.it – Tel. 041-5369911 Fax 041-5351923), facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) almeno 75 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; detta richiesta del professionista delegato alla predetta società dovrà avvenire con una delle seguenti modalità:
- i) e-mail info.napolinord@ediservicesrl.it;
 - ii) fax al n. Fax 041-5351923.

La società EDICOM SERVIZI s.r.l. provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sul sito www.asteannunci.it; sui principali siti Internet

immobiliari privati (Es. casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it;) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati. Per immobili di particolare pregio o rilevanza e/o con destinazione turistica, Ediservice Srl provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita anche sul sito www.astetribunali24.com del Sole24ore.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Si comunichi.

Aversa, 11/01/2021

Il giudice dell'esecuzione