



Tribunale Ordinario di Napoli
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al
n. 978/2011 R.G. Esec.

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

in persona del dott. Salvatore Di Lonardo,
letti gli atti e vista la documentazione prodotta;
esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore;
considerato che occorre disporre in ordine alla vendita del bene pignorato e ritenuto, a tal fine, di dover provvedere nelle forme di cui all'art. 591 bis cpc mediante delega a professionista;
rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene/dei beni, per come di seguito determinato a norma dell'art. 568, comma 1, c.p.c.;
ritenuto - in considerazione delle difficoltà evidenziate allo stato dagli istituti bancari di procedere alla apertura di conti correnti che garantiscano la effettiva operatività della vendita telematica nel rispetto delle esigenze di celerità della procedura e di segretezza delle relative operazioni - di dover disporre la vendita con modalità non telematiche, onde meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e gli interessi dei creditori;

DISPONE

la vendita degli immobili pignorati meglio identificati nella relazione di stima dell'esperto;

DELEGA

al notaio **ENRICO TROISI** il compimento delle operazioni di vendita **secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art. 569.**

DISPONE

- **I)** che la **Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza** alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato;
- **II)** che, entro i successivi **cinque giorni**, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione del modello in uso presso l'Ufficio. Decorso tale termine, senza che il nominato professionista abbia provve-



duto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria ne informerà lo scrivente magistrato per gli opportuni provvedimenti;

- **III)** che in caso di conferma dell'incarico, il professionista delegato provvederà **entro i successivi sette giorni** dall'accettazione, ad informarne il creditore procedente ed i creditori intervenuti onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;

- **IV)** che il professionista delegato **provveda preliminarmente a verificare** la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione nonché l'avvenuta effettuazione degli avvisi di cui all'art. 498 c.p.c. Nel caso in cui risultino difformità ovvero altri creditori iscritti per i quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice

- **V)** che il professionista delegato – eseguite le verifiche di cui sopra – provveda nel **termine di SESSANTA giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento: alla **redazione dell'avviso di vendita**, all'espletamento della pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc; 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.*;

Il professionista delegato **provvederà altresì sull'istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, terzo comma, cpc** ed al compimento di tutte le ulteriori attività esplicitamente indicate nel comma 2 dell'art. 591 bis cpc, con le precisazioni che seguono.

PREZZO BASE

1) il professionista delegato – previa formazione, ove necessario od utile, di più lotti del compendio pignorato – provvederà alla **determinazione del valore del bene pignorato** a norma dell'art. 568, comma 1, cpc, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto stimatore e delle eventuali note depositate dalle parti, ai sensi dell'art. 173 bis dis. att. Cpc. Nel procedere alla **descrizione del lotto** il professionista delegato – salvi gli adattamenti del caso – terrà conto dello schema contenuto nella scheda riassuntiva redatta dall'esperto stimatore.

PUBBLICITÀ

2) la pubblicità, secondo le modalità di seguito indicate, sarà espletata a cura del professionista delegato;

3) la **pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc** dovrà essere eseguita - **NEL TERMINE SOPRA INDICATO DI GIORNI SESSANTA** - sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE**" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 *quater* disp. att. cpc ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena fun-



zionalità dei Servizi del Portale delle vendite pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018;

4) **la pubblicità** prevista dall'art. 490, comma 2, c.p.c. sia eseguita mediante inserimento sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al **DM 31/10/06**, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

5) **la pubblicità** prevista dall'art. 490, comma 3, c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "**il Corriere del Mezzogiorno**", edizione di Napoli, almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. 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);

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

6) **l'offerta minima presentabile** dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari almeno al 75 % del prezzo base determinato ex art. 568, comma 1, cpc;

7) **la presentazione delle offerte**, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, **comunque situato nel circondario di questo Tribunale**). Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, **dovrà essere assicurato in almeno tre giorni lavorativi per settimana ed in orario d'ufficio**, sino alla scadenza del termine;

8) **le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa**, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avviso di vendita e, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato ex art. 569, comma 3, cpc. Sulla busta il ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

9) **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. 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 dota-



to 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;
- d) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni;
- d) 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;

10) all'offerta dovranno essere allegati: a) fotocopia del documento di identità dell'offerente; b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

11) la cauzione dovrà essere versata **in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto** mediante assegno circolare inserito nella busta contenente l'offerta, con la seguente intestazione: "*dott., quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare n. RG Esec.*";

GARA TRA OFFERENTI

12) in caso di più offerte, il professionista delegato procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc.

13) la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita nella percentuale massima del 3% del prezzo base;

AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

14) il saldo-prezzo dovrà essere versato – **secondo le medesime modalità già indicate per la cauzione** - non oltre il **termine di centoventi giorni** dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare, **nel medesimo termine di cui sopra**, direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385);

15) 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;



16) 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;

17) il prezzo di vendita sia versato – **entro gg. 15** - su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso **Banco di Napoli – ag. 39**; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

18) avvenuta l'aggiudicazione o disposta l'assegnazione il professionista delegato provvederà:

- a darne pronta comunicazione a questo giudice per l'eventuale emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. art. 560, comma 3, cpc, se non ancora adottato;

- al deposito, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, della bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento;

- al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione, della relativa nota di accompagnamento e della scheda riassuntiva di ciascun singolo credito.

Si precisa che le attività inerenti al deposito della bozza del decreto di trasferimento e della proposta del progetto di distribuzione dovranno essere eseguite **sulla base dei modelli in uso presso l'Ufficio** dello scrivente magistrato e secondo le direttive che saranno di volta in volta impartite..

Laddove la vendita fissata vada deserta e non siano pervenute istanze di assegnazione bene, il delegato – previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura - fisserà **una nuova vendita senza incanto** nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc con le medesime modalità sopra prescritte e **con il ribasso fino ad un quarto** del prezzo dell'ultima vendita.

IL DELEGATO È AUTORIZZATO SIN D'ORA A PROCEDERE, SE DEL CASO, A TRE RIBASSI NEI MODI DI LEGGE DEL PREZZO D'ASTA.

In tal caso, la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc dovrà essere eseguita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" **NEL TERMINE DI GIORNI TRENTA** DALLA VENDITA RIMASTA DESERTA.

FISSA

il termine di **VENTIQUATTRO MESI** per l'espletamento delle attività delegate;

DETERMINA

ai sensi dell'art. 2, comma 6, DM 227/2015, in favore del professionista delegato:

- un acconto di **euro 500,00**, quale anticipo sul compenso;

- un fondo spese che si fissa nella misura di **euro 2.000,00**, per il pagamento delle spese pubblicitarie previste dall'art. 490, commi 2 e 3, cpc che il professionista dele-



gato richiederà al creditore di volta in volta per l'esperimento di ciascun singolo tentativo di vendita, salvo che tale pagamento sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore;

- un fondo spese pari al contributo di cui all'art. 18 bis DPR 115/2002 che il creditore provvederà a versare al professionista delegato.

DISPONE

che le somme necessarie per la pubblicità (fatta salva l'eventuale assunzione diretta per quelle di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 490 cpc) siano versate dal creditore al professionista delegato per il primo tentativo di vendita nel **TERMINE DI QUARANTA GIORNI** dalla comunicazione del presente provvedimento, e per i successivi tentativi di vendita, così come innanzi autorizzati, **NEL TERMINE DI VENTI GIORNI** dalla vendita rimasta deserta.

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis cpc *“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...**>>.*

Il professionista delegato avrà cura di depositare tempestivamente i rapporti riepilogativi richiesti dall'art. **16 bis, comma 9 sexies, DL 179/2012.**

Napoli, 30/08/2019

Il GE

