TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III Sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. Esec. n. 293/2017

Procedura esecutiva promossa
da **UNICREDIT SPA (rinunciante)**
contro
[redacted]
con l'intervento di
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA (cui è subentrato PRELIOS CREDIT SERVICING nella qualità di mandataria di SIENA NPL 2018 SRL
E
BANCO DI NAPOLI SPA

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione, in persona del dott. Alessandro Auletta
letti gli atti e vista la documentazione prodotta;
esaminata la relazione di stima redatta dall'ES;
rilevato che non sussistono i presupposti perché il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara, nonché il versamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, senza che ciò rechi pregiudizio alle esigenze di celerità della procedura, tenuto in particolare conto dell'esigenza che venga preliminarmente definito un sistema efficiente di gestione dell'accredito e della restituzione delle cauzioni da versarsi telematicamente da parte degli offerenti;
considerato di dover provvedere alla delega delle relative operazioni a favore di un professionista iscritto all'albo di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c., non sussistendo le particolari esigenze di tutela di cui all'art. 591-*bis* c.p.c.;

DISPONE

la vendita dell'immobile pignorato meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto;

DELEGA

per il compimento delle operazioni di vendita e per la eventuale assegnazione l'avv. ADOLFO COPPOLA

FISSA

il termine 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 conferire al G.E. sulla insorgenza di eventuali problematiche attinenti alle operazioni di cui in appresso,

FISSA

sin d'ora, **per la sola ipotesi di esito infruttuoso della vendita o di omessa istanza di assegnazione**, l'udienza di comparizione delle parti per il giorno

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

9.3.2021, ore 11.30

per l'adozione dei provvedimenti opportuni, all'uopo evidenziando che a tale data:

- a) dovranno altresì comparire l'esperto stimatore, il custode ed il professionista delegato, affinché, ciascuno per quanto di propria competenza, rendano chiarimenti circa le ragioni che hanno comportato l'esito negativo della vendita (incongruità del prezzo di stima, sopravvenuto mutamento eccezionale del mercato, modificazione del bene, ecc.);
- b) sulla base degli elementi forniti dalle parti ovvero di quelli che saranno forniti dall'esperto stimatore che rendano meritevole di rivisitazione il prezzo di stima, potrà essere rideterminato il valore del bene pignorato, ai sensi dell'art. 568, ultimo comma, c.p.c. ovvero, alternativamente, potrà essere disposta l'amministrazione giudiziaria dei beni pignorati a norma degli artt. 592 ss. c.p.c..

Onera il creditore di segnalare al G.E. l'infruttuoso esito della procedura almeno trenta giorni prima della suddetta udienza, anche con atto telematico, al fine di consentire la conferma della suddetta udienza e lo svolgimento delle attività di Cancelleria necessarie alla preparazione della stessa.

DISPONE

1. che la **Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza**, a mezzo posta elettronica certificata, alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato;
2. che, entro i successivi **cinque giorni**, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico, **mediante sottoscrizione del modulo reperibile sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord (al link http://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/modulistica.aspx?modulistica_rif=1308&modulistica_livello=1) -**.

Decorso tale termine, senza che il nominato professionista abbia provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria provvederà all'immediata restituzione del fascicolo a questo giudice per la sostituzione del professionista e per l'eventuale segnalazione al Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 179 *ter* cpc;

3. 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;
4. che il creditore procedente o il creditore surrogante versi al professionista delegato:
   i) un acconto di **euro 500,00**, quale anticipo sul compenso,
   ii) un fondo spese di **euro 1.500,00**, nel termine improrogabile di **giorni trenta** dal ricevimento della comunicazione dell'accettazione dell'incarico, che dovrà essere versato mediante assegno circolare con la seguente intestazione: "dott./avv. _____, quale professionista delegato della Proc. Esec. RGE n._____" **salvo che il pagamento delle spese pubblicitarie sia assunto ed eseguito dal creditore mediante pagamento diretto alla società incaricata ed a seguito della ricezione della fattura emessa dalla stessa (nel qual caso il professionista non procederà alla creazione del fondo spese)**;
5. 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**;

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.

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

NB: gli adempimenti di cui ai sovrastanti punti 4) e 5) sono necessari soltanto laddove il creditore non abbia acconsentito al pagamento immediato delle spese pubblicitarie a seguito di ricezione di fattura da parte della società incaricata.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione DISPONE che il professionista delegato provveda:

1) alla determinazione del prezzo base a norma dell'art. 568 comma 1 c.p.c., secondo la relazione dell'esperto e successive integrazioni, e verificata la rispondenza del contenuto della perizia alle disposizioni degli artt. 568, comma 2, c.p.c. e 173-*bis* disp. att. c.p.c (nella versione modificata per effetto del d.l. n. 83 del 2015), in ogni caso **senza tenere conto delle spese occorrenti alla cancellazione delle formalità.**
Il delegato tenuto conto delle eventuali note depositate dalle parti, ai sensi dell'art. 173 bis dis. att. c.p.c. e dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso i beni posti in vendita - **dovrà valutare l'adeguatezza delle relative conclusioni**, all'uopo riferendo a questo giudice circa eventuali modificazioni da apportare al prezzo base;

2) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

3) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

4) **nel termine di sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico** a formare l'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 determinato secondo le modalità di cui sopra 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;

5) provveda alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche **secondo le modalità specificate con direttiva del Presidente della III Sezione civile emessa in data 20.2.2018, come successivamente modificata in data 27.2.2018 (e quindi almeno 65 giorni prima dell'udienza di vendita).**
Al riguardo si precisa che il delegato avrà cura di formare l'avviso di vendita ed eseguire la successiva pubblicità (per le cui modalità v. *infra*) in modo tale che sia omessa ["OMISSIS"] l'indicazione delle generalità del debitore esecutato.

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

NB: si precisa che in base alle richiamate direttive presidenziali l'adempimento del pagamento del contributo unificato di euro 100,00 per ogni lotto di vendita (da ripetere per ogni successivo tentativo di vendita) è posto a carico del creditore – ove non esentato per legge - che poi provvederà alla trasmissione dei documenti attestanti l'effettivo pagamento di tale contributo al professionista delegato, nelle predette tempistiche;

6) nel medesimo termine di cui al punto 4), provveda **alla notifica 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 sia proseguita contro il terzo proprietario ex artt. 602 e ss. c.p.c., dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c..

7) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni decorrente dall'affissione dell'avviso di vendita sul PVP per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati.

A tal riguardo si precisa che **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 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 rispetto al prezzo indicato 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 di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a centoventi 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:

i) fotocopia del documento di identità dell'offerente;

ii) 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;

Al riguardo si precisa che:

i) **la cauzione** dovrà essere versata mediante assegno circolare secondo le modalità di cui al sottostante punto 17);

ii) in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

8) a fissare, **tenuto conto delle modalità appresso indicate, la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti**;

Al riguardo si precisa:

i) che il professionista delegato curerà, avuto riguardo alla necessità di

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

rispettare i termini di legge, la individuazione dell'udienza di cui sopra, tramite prenotazione da effettuare con annotazione del proprio nominativo e del numero di ruolo della procedura nel Registro tenuto a tal uopo presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari;

ii) che le udienze per la deliberazione sull'offerta e la eventuale gara tra gli offerenti saranno tenute, presso l'aula dell'intestato Tribunale assegnata ai professionisti delegati, nei giorni e nelle ore all'uopo stabiliti dall'Ufficio, in ragione del numero massimo di 20 procedure per ognuno di tali giorni e con l'avvertimento che, nell'ipotesi in cui sia raggiunto tale contingente massimo, l'udienza sarà automaticamente calendarizzata alla prima data utile successiva.
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);

iii) che il professionista delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima e che – ai sensi dell'art. 569, ultimo comma, c.p.c. – l'avviso sia altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi

iv) che le buste contenenti le offerte (formate, quanto al contenuto, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente provvedimento) debbano essere depositate **presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari nel rispetto dei termini di legge**, avuto riguardo alla data individuata secondo le indicazioni sovrastanti;

v) che le stesse non siano aperte se non al momento della vendita;

vi) che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari (v. *infra* punto 16);

9) **all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale** (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa 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;

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

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

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

13) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c., **da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 c.p.c.**, nel giorno ed ora indicato, 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 d'asta 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**.

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

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

14) **a redigere il verbale dell'udienza**;

15) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., 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;

16) a disporre 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);

17) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

18) **a versare nel termine di quindici giorni la cauzione** sul conto corrente intestato a Tribunale di Napoli Nord, Procedura esecutiva, con indicazione del relativo numero ("Tribunale di Napoli Nord, Proc. RGE n. _____") che il delegato avrà cura di istituire presso un istituto di credito scelto tra i seguenti: **Banca di Credito Cooperativo S. Vincenzo De' Paoli; Banca di credito Popolare; Cariparma**;

19) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, **l'ammontare del saldo prezzo dell'aggiudicazione** che il delegato dovrà versare sul conto corrente intestato a Tribunale di Napoli Nord, Procedura esecutiva, con indicazione del relativo numero ("Tribunale di Napoli Nord, Proc. RGE n. _____") e **delle spese necessarie per il trasferimento – spese da versare su altro conto corrente** egualmente intestato a Tribunale di Napoli Nord, Procedura esecutiva, con indicazione del relativo numero ("Tribunale di Napoli Nord, Proc. RGE n. _____"), che il delegato avrà cura di istituire presso un istituto di credito scelto tra i seguenti: **Banca di Credito Cooperativo S. Vincenzo De' Paoli; Banca di credito Popolare; Cariparma;**

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

21) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

22) 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);

23) 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), a calcolare 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

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

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 sara' stabilita dal professionista delegato);

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

25) **a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile)**, trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio e, comunque, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, a questo Giudice per l'emanazione, **previo compimento delle attività indicate nella circolare del Presidente della III Sezione adottata in data 28.6.2016**.

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 di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

i. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. n. 380/2001 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
ii. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
iii. 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;

26) **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..

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

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;

27) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti e le spese occorrenti per il trasferimento, **con inclusione dei compensi del delegato da sottoporre al Giudice dell'esecuzione per la relativa liquidazioni**, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

28) 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;

29) **in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, 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**;

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

31) 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);

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

33) **in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di ¼ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo praticato;**

34) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare, secondo le modalità indicate al sovrastante punto 7), l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

35) a preparare l'avviso della terza 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);

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

37) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'esecuzione **in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita**, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta.
A tal riguardo si precisa che **detta relazione dovrà dettagliatamente indicare**:

i) quali siano le pretese dei creditori, complessivamente e singolarmente considerate una 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

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

ii) quali siano le ragioni che, sino ad ora, hanno impedito la liquidazione dei beni posti in vendita (es., omessa emissione ordine di liberazione, necessità e/o impossibilità di regolarizzazione edilizio-urbanistica, necessità di interventi di ristrutturazione, disin-teresse assoluto per il bene, ubicazione dello stesso e suo attuale stato, etc.), 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;

iii) il 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; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi 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.

38) a richiedere tempestivamente, **e comunque nel termine di dieci giorni dall'avvenuta aggiudicazione**, ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;

39) il delegato procederà **anche alla formazione e sottoscrizione del progetto di distribuzione.**

Al riguardo il professionista delegato inviti per iscritto i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive dichiarazioni di 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;

40) nel procedere alla redazione della relativa bozza 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**";

41) il delegato, prima di elaborare il progetto di distribuzione, sottoponga prontamente al G.E. – per la preventiva liquidazione – un prospetto sulle spese

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

a carico della procedura e dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione. 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;

42) provveda al conseguente deposito del progetto di distribuzione e della relativa nota di accompagnamento nel rispetto del termine sopra indicato per l'espletamento di tutte le attività delegate.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONDIZIONI DI VENDITA E DI ASSEGNAZIONE

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso l'aula del Tribunale di Napoli Nord all'uopo deputata, alla data ed all'ora risultanti dalla prenotazione che lo stesso professionista avrà cura di effettuare presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, mediante iscrizione in registro appositamente istituito, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A. gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985).
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: 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;

B. per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

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

D. 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;

E. entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente;

F. ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, una busta chiusa con i contenuti e gli allegati sopra specificati;

G. l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H. all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

i) in caso di unica offerta:

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

2) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita al prezzo offerto salvo che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che non ci siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (per la individuazione dei casi in cui si dovrà procedere all'assegnazione v. *infra* lett. M);

ii) in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Al riguardo si precisa che ai fini della individuazione della migliore il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di 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* lett. M);

I. l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo **a mezzo assegno circolare non disponibile ovvero bonifico bancario di cui il professionista delegato appurerà la corretta e definitiva contabilizzazione (tenuto conto della possibilità di annullare il bonifico successivamente alla relativa disposizione)** nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

Al riguardo si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569, comma 3, c.p.c. (nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n. 132 del 2015), **"quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi".**
Pertanto nell'avviso di vendita il delegato deve rappresentare la sussistenza di tale facoltà agli interessati.

J. nel medesimo termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario medesimo. Il versamento dovrà avvenire sull'apposito conto intestato alla procedura, istituito secondo le modalità di cui al sovrastante punto 18);

K. 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;

L. il delegato in caso di presentazione (purché tempestiva) di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

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

PUBBLICITÀ

Il Giudice dell'esecuzione,
tenuto conto del fatto che le norme sul "portale delle vendite pubbliche" opereranno una volta decorsi i trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater delle disp. att. c.p.c. ex art. 23, co. 2, d.l. 83/15
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) **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 e sul sito www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al **DM 31/10/06**.
b) L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare 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

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

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**;

c) al riguardo, 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 d'asta sul quotidiano deve avvenire 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);

d) gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla soc. Aste Giudiziarie Inlinea spa a seguito di richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), 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 soc. Aste Giudiziarie InLinea spa dovrà avvenire con una delle seguenti modalità:
   i) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
   ii) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
   iii) fax al n. 0586/201431;
   iv) invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno;

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.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

FISSA

il termine di trenta giorni per la notificazione dei verbali di udienza del giorno 29.1.2019 nonché della presente ordinanza, **a cura del creditore procedente**, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi;

Aversa, 6.3.2019

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Alessandro Auletta

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e

Firmato Da: AULETTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2412ad9e0db515a620b7d0d6e734546e