TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Terza Sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. Esec. n. **326/2023**

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA TELEMATICA

Il G.E.

in persona del dott.ssa Antonella Paone;
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 22.4.2025;
letti gli atti e vista la documentazione prodotta;
esaminata la relazione di stima e relativa integrazione depositate il 23.1.2025 e redatta dall'ing. Salvatore Di Caterino;
considerato che:
sulla scorta della documentazione in atti sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del compendio pignorato;
nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni *ex* art. 591 *bis* c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
ritenuto, in riferimento all'incendio da ultimo segnalato dal custode, che, stante quanto già rappresentato con riguardo al fatto che ha interessato solo l'esterno dell'immobile staggito, sia opportuno unicamente aggiornare la descrizione dell'immobile predetto con fotografie da scattarsi prima dell'esperimento del tentativo di vendita,

DISPONE

la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento

Lotto 1: piena proprietà della quota di 1/1 di un locale commerciale composto da vano principale, due sale interne e un bagno, ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Casoria (NA), alla Via Valentino Mazzola, 3 per una superficie interna complessiva di mq 73,60 lordi; il locale confina a Nord-Ovest con androne del fabbricato, a Sud-Ovest e a Sud-Est con spazi condominiali esterni, a Nord-Est con la Via Mazzola. Si accede al locale dall'unica porta posta su fronte strada; l'immobile è riportato all'N.C.E.U. di Casoria al foglio 14 - p.lla 479 - sub 17 - cat. C/1; lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale; per la costruzione dell'immobile è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 724/94 in data 21.02.1995, prot. n. 3378, pratica edilizia n. 5635/95 a nome del precedente proprietario; la pratica è ancora in fase di istruttoria; lo stato dei luoghi è conforme con quanto raffigurato nei grafici progettuali allegati all'istanza in sanatoria, a meno della distribuzione interna degli spazi che risulta difforme; non risulta ordine di demolizione del bene,

che non è gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà; l'immobile risulta occupato da un soggetto terzo privo di titolo.

Prezzo base: €. 66.700,00;

OFFERTA MINIMA: € 50.025,00;

Lotto 2: piena proprietà della quota di 1/1 di un box auto, ubicato al piano interrato di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Casoria (NA), alla Via Valentino Mazzola, 3 per una superficie interna complessiva di mq 20,30 lordi; il locale confina a Nord-Ovest con terrapieno su strada pubblica, a Sud-Ovest con altro box auto distinto al sub 4, a Sud-Est con corsia di manovra del piano garage e rampa di

accesso, a Nord-Est con terrapieno su Via Mazzola; l'immobile è riportato all'N.C.E.U. di Casoria al foglio 14 - p.lla 479 - sub 5 - cat. C/6; lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale; per la costruzione dell'immobile è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 69 dell'11.03.2016; lo stato dei luoghi è conforme con quanto raffigurato nei grafici progettuali allegati all'istanza in sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene, che non è gravato da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà; l'immobile risulta libero.

Prezzo base: €. 14.900,00;

OFFERTA MINIMA: € 11.175,00;

meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore;

AUTORIZZA

il professionista delegato ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato *ex* art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporsi utilizzando il modello presente sul sito del Tribunale, nella sezione "modulistica";

DELEGA

per il compimento delle operazioni di vendita e per la eventuale assegnazione l'avv. Rossana Panico (già nominato custode);

DISPONE

che il professionista delegato provveda ad effettuare entro il termine di un anno numero di esperimenti di vendita non inferiori a tre;

INVITA

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

DISPONE

1. che la **Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza**, a mezzo posta elettronica certificata, alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato.
2. il professionista delegato provvederà ad informarne tempestivamente il creditore procedente ed i creditori intervenuti onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;
3. che il creditore procedente o il creditore surrogante versi al professionista delegato:
   i) un acconto di **euro 1.000,00**, quale anticipo sul compenso,
   ii) un fondo spese di **euro 2.500,00 per il primo lotto** (e in caso di lotto unico) e ulteriori **euro 700,00 per ogni successivo lotto** (per il pagamento degli adempimenti pubblicitari *ex*

art. 490 comma 2 e 3 c.p.c., delle spese del gestore della vendita telematica e di gestione del conto corrente intestato allo stesso), nel termine improrogabile di **giorni trenta** dal ricevimento della comunicazione dell'accettazione dell'incarico;

4. 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 della procedura** (Cass., n. 8113 del 2022);

AVVISA

che le spese per la pubblicazione per il PVP sono a carico del c.p., il quale, ove non esentato per legge, provvederà al pagamento del contributo di euro 100,00 per ogni lotto di vendita (da ripetere per ogni successivo tentativo di vendita) e alla trasmissione dei documenti attestanti il pagamento al professionista delegato;

che il mancato versamento delle stesse è motivo di estinzione *ex* art. 631 *bis* c.p.c.;

che, a tal uopo, il professionista, se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal G.E. per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, segnalerà la circostanza al G.E. per le determinazioni del caso.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

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

i) depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita un rapporto riepilogativo iniziale (utilizzando il modello disponibile sul sito del Tribunale) delle attività svolte in cui dia atto della corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, della titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, della completezza della certificazione *ex* art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato *ex* art. 568 c.p.c., nonché dell'adempimento degli incombenti *ex* art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

ii) provvederà, poi, al deposito dei successivi rapporti riepilogativi (utilizzando i modelli disponibili sul sito del Tribunale) ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 *bis*, c.p.c. 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;

iii) al controllo dello stato 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 della legittimità urbanistica ai sensi dell'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

iv) a formare l'avviso di vendita (utilizzando il modello disponibile sul sito del Tribunale) 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;

v) provveda alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche entro il termine indicato, di seguito, nella sezione "pubblicità legale".

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.

vi) provveda, almeno 30 giorni prima della vendita, **alla comunicazione 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. Si precisa che, stante il disposto dell'art. 492, comma 2, c.p.c., nel caso di esecutato non costituito, il deposito dell'avviso di vendita nel fascicolo telematico equivale a comunicazione dello stesso.

Inoltre, il professionista è **AUTORIZZATO**:

ad aprire uno o più conti correnti bancari (eventualmente, mediante un conto principale con sottoconti) presso uno dei seguenti istituti di credito: Banca di Credito Cooperativo S. Vincenzo De' Paoli; Banca di Credito Popolare; Credit Agricole S.p.A.; BNL oppure altri istituti di credito che pratichino condizioni più favorevoli;

in specie, si **DISPONE** che il professionista delegato apra:

- un primo conto corrente bancario presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato al Tribunale di Napoli Nord, Procedura Esecutiva, con indicazione del relativo numero ("Tribunale Napoli Nord Proc. n. _____ R.G.E."), vincolato all'ordine del professionista medesimo, destinato a ricevere sia le spese di pubblicità di cui non sia onerato direttamente il c.p., sia le spese relative al trasferimento versate dall'aggiudicatario;

- un secondo conto corrente (da aprire eventualmente immediatamente dopo l'avvenuta aggiudicazione), intestato ugualmente al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Napoli Nord Proc. n. ____ R.G.E."), vincolato all'ordine del giudice; su tale conto verrà girata a cura del gestore della vendita telematica la cauzione dell'offerente aggiudicatario e verrà depositato il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Al fine di consentire il controllo della Cancelleria sui conti delle procedure, dispone che il professionista delegato comunichi immediatamente tramite PCT l'apertura di ciascun conto.

TEMPO E LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

Quanto al tempo di svolgimento delle operazioni delegate si precisa quanto segue:

gli esperimenti di vendita non dovranno essere fissati tra il 1° e il 31 agosto.

Quanto al luogo di svolgimento delle operazioni delegate **DISPONE** che:

I. la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea;
II. tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

DISPONE:

a. che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **DUE RIBASSI**;
b. che depositi dopo ciascun esperimento di vendita un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte (utilizzando il modello disponibile sul sito del Tribunale);
c. che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti *medio tempore* intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

Il G.E., inoltre **DISPONE** che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Avviso di vendita

DISPONE:

- che il professionista delegato/custode specifichi nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode (secondo le indicazioni di cui al modello di incarico al custode) con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;
- che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia la "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
- che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:
  - in primo luogo, il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE e LA DATA DELLA VENDITA**.

    PRECISAZIONI:
  - il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa, indicherà altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della

presente ordinanza; preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- il professionista indicherà che l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);
- in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- in terzo luogo, e per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:
  il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** di € 1.000,00, salvo che il professionista delegato non ritenga di indicare una somma più elevata nell'avviso di vendita in base alle circostanze del caso.
  L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,0 0	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

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

Cauzione

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

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

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

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e.

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

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

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

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

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

c) il professionista procederà infine come segue:

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

• in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

• in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e.

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

Saldo prezzo

DISPONE:

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022):** anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il

saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale e vincolato all'ordine del g.e. con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita (es. aumento della cauzione), formulerà apposita istanza al g.e. e fisserò la vendita solo all'esito del provvedimento di autorizzazione;

- che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (***creditore fondiario***), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

Saldo spese

DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione);

- **che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass., n. 4447 del 2023)**;

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato alla chiusura del conto relativo al fondo spese ed alla restituzione dell'eventuale supero all'aggiudicatario, detratte le spese di chiusura del conto.

Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

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

- che la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;

- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Rinvio

DISPONE che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

DISPONE:

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: EDICOM FINANCE SRL SU

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

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

Offerta

DISPONE:

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

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

- che all'offerta siano **allegati**:

a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770 dell'importo della cauzione;

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

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione **(a pena di inammissibilità)**;
e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri **(a pena di inammissibilità)**;
f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta **(a pena di inammissibilità)**;
g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) *ex* art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
h) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

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

- che, in particolare, il *file* criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, sia inviato all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti *online*" tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo *web* ministeriale;

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della

tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione

DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato;

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. _____ R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione", **deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- che il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata;

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

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

Esame delle offerte

DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita;
- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di

vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

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

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

Gara tra gli offerenti

DISPONE:

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

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

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;
  EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

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

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

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

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

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

1. **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

DISPONE:

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

- che il professionista delegato provveda conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

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 forfettario 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; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex* art. 586 c.p.c.

PUBBLICITÀ LEGALE

DISPONE:

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

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (**non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni**), avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di

un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

4. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5. mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi da terreni, posti auto, costruzioni non ultimate e ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il custode e delegato, appena in possesso del fondo spese, dovrà immediatamente prendere contatto con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando *email* all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

Modalità operative della richiesta di pubblicità e fornitura della piattaforma per la gestione delle operazioni di vendita telematica

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del custode (e professionista delegato);
- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista custode e delegato proceda come segue:

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti *internet* sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria *ex* art. 490, comma 2, c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
- per le altre forme di pubblicità sopra indicate e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato, il custode e delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **almeno sessanta (60) giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;

- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

- caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
- verificare la correttezza della pubblicità su *internet* ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

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

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

Il giudice dell'esecuzione,

DELEGA il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l'effetto:

- ✓ **DISPONE** che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

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

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

- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;

- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;

- in caso di eventuale successiva aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello originariamente offerto dall'aggiudicatario decaduto, predisporrà bozza del decreto di condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza *ex* art. 177 disp. att. c.p.c., da inserire successivamente nel progetto di distribuzione a favore dei creditori a cui è stato riconosciuto;

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

- acquisirà dall'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (nuovo): **NEL CASO IN CUI, ENTRO IL TERMINE DEL SALDO PREZZO, NON È RESA LA DICHIARAZIONE, PREDISPORRÀ BOZZA DI DECRETO DI DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO, CON PERDITA DELLA CAUZIONE A**

TITOLO DI MULTA E RESTITUZIONE DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE ALL'AGGIUDICATARIO DECADUTO;

- provvederà a trasmettere, altresì, una **relazione riepilogativa** sui seguenti punti: numero di tentativi di vendita eseguiti, prezzo base originario e prezzo di aggiudicazione; la data in cui l'avviso di vendita relativo all'esperimento che si è concluso con l'aggiudicazione è stato notificato a debitore, creditori procedente ed intervenuto, creditori iscritti non intervenuti; le modalità e le date nelle quali sono stati eseguiti gli adempimenti pubblicitari; le modalità ed i tempi con cui l'aggiudicatario ha versato il prezzo; la descrizione dell'immobile contenuta nell'ultimo avviso di vendita e la sua corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e con la descrizione dell'immobile contenuta nella perizia di stima; se vi sono creditori iscritti non intervenuti specificando se e quando hanno ricevuto regolare avviso *ex* art. 498 c.p.c.; se vi sono altri lotti non ancora venduti, specificando quanti esperimenti di vendita siano stati fatti, quanti ribassi di prezzo e quali siano le verosimili ragioni per le quali l'immobile non trova acquirenti; se il bene sia libero, occupato dal debitore o da terzi; se sia stato emesso e/o eseguito l'ordine di liberazione e se l'aggiudicatario ha esonerato il custode alla liberazione ai sensi dell'art. 560, decimo comma, c.p.c.; se l'aggiudicatario abbia fornito la dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

- ✓ **DISPONE** che, entro 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il professionista delegato redigerà la bozza del **decreto di trasferimento** e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato da reperirsi a cura dell'esperto stimatore, e segnatamente:

- allegherà, inoltre, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, previo aggiornamento delle visure, inserisca nel testo del decreto – con analitica indicazione delle singole formalità – l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso *ex* art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti *ex* art. 561 c.p.c.);
- invierà all'Agenzia delle Entrate copia della minuta con eventuali richieste di benefici fiscali, con la precisazione che la dichiarazione prima casa dovrà essere autenticata nella firma da un P.U.;
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio, la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti e al professionista delegato, mentre quest'ultimo ne curerà la comunicazione al nuovo proprietario, nonché ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari, nei termini di legge;
- procederà al pagamento dell'imposta di registro e, nel termine di 10 gg, darà prova dell'avvenuto pagamento consegnando in cancelleria il modello quietanzato e le eventuali richieste di benefici fiscali, affinché la cancelleria ne cui la trasmissione all'Agenzia delle Entrate nel termine perentorio di 60 gg;
- eseguita la registrazione, il delegato provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei RR.II. territorialmente competente, presentando la relativa nota di trascrizione (redatta con i programmi in uso dell'ufficio) unitamente alla copia del decreto di

trasferimento con dichiarazione di conformità uso trascrizione e di copia del modello F24 attestante il pagamento dell'imposta di registro;

- ritirerà poi presso l'Agenzia del territorio il duplo di tale nota e verificherà l'eseguita voltura catastale;

- il delegato provvederà anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento delle relative imposte – per la cancellazione dei gravami, se a tanto non esonerato;

- completati i suddetti adempimenti, il professionista delegato procederà tempestivamente al deposito telematico del modello F24 pagato e della nota di trascrizione con le volture catastali, nonché degli annotamenti a cancellazione (ove effettuati).

N.B. Se non vi è stato espresso esonero dalla liberazione del bene staggito da parte dell'aggiudicatario, il custode avrà cura di depositare la bozza dell'ordine di liberazione (utilizzando i modelli reperibili nella sezione "modulistica" del sito *internet* istituzionale del Tribunale) insieme alla bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato.

Il giudice dell'esecuzione,

DELEGA il medesimo professionista per la **formazione di bozza del progetto di distribuzione o assegnazione** e per l'effetto:

DISPONE che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- all'esito dell'aggiudicazione, inviterà i creditori ad inviare (entro 150 gg dall'aggiudicazione) le note di precisazione del credito. Nello specifico inviterà: *i)* ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; *ii)* i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; *iii)* i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, commi 2 e 3, c.c. a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; *iv)* nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo);

- il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso liquidato dal g.e. agli ausiliari;

- il professionista, **non oltre trenta giorni dal versamento del prezzo** redigerà la bozza del progetto di distribuzione e la trasmetterà al giudice dell'esecuzione CORREDATO DALLA PRECISAZIONI DEI CREDITI E DAI TITOLI GIUSTIFICATIVI DELLE SPESE SOSTENUTE che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni ovvero dopo aver disposto che il professionista delegato proceda alle modifiche, *lo depositerà nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato*;

- **il professionista delegato fisserà innanzi a sé entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione**: tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato dovranno intercorrere almeno dieci giorni.

DISPONE che il professionista – a seguito dell'approvazione del progetto di distribuzione *ex* art. 598 c.p.c. o dell'assegnazione *ex* art. 510 c.p.c. – proceda a porre in esecuzione il piano di riparto o

l'assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali nei termini indicati nel progetto approvato.

DISPONE che entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale (utilizzando il modello disponibile sul sito del Tribunale), in cui darà atto altresì dell'effettuazione dei relativi pagamenti e dell'eventuale esistenza di somme giacenti sui rapporti bancari.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

FISSA

il termine di trenta giorni per la notifica della presente ordinanza, **a cura del creditore procedente**, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi.

Si comunichi alle parti e al professionista nominato.

Aversa, 10.5.2025

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Antonella Paone