TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III Sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n. 429-2022

ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA TELEMATICA

Il Giudice dell'esecuzione, in persona della dott.ssa Monica Marrazzo,
letti gli atti e vista la documentazione prodotta;
lette le note di trattazione scritta depositate;
esaminata la relazione di stima depositata dall'ing. Edmondo Albano;
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 26.02.2015, n. 32;

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare oggetto di pignoramento meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore come

LOTTO 1, LOTTO 2;

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO Lotto 1: EURO **62.000,00**;

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO Lotto 2: EURO **162.000,00.**

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;

DELEGA

per il compimento delle operazioni di vendita e per la eventuale assegnazione **l'avv. VERONICA IMPRODA**;

FISSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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,

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._____";

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.

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.

Ove 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 dallo stesso, il professionista non procederà alla costituzione del fondo spese;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVVISA

che le spese per la pubblicazione per il PVP, conformemente alle linee guida adottate dal Tribunale, sono a carico del c.p. e 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) 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;

ii) 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 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;

iii) **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;

iv) 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.

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 indicate tempistiche;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

v) 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..

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; Cariparma S.p.A. 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;

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° agosto ed il 15 settembre.

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

I. la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista oppure 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 **TRE RIBASSI**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b. 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Euro 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;

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

Cauzione

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

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

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

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

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

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

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

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

c) il professionista procederà infine come segue:

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

Saldo prezzo

DISPONE:

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale 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); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. / R.G.E.;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

e per l'effetto:

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

<u>Saldo spese</u>

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 (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

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

e per l'effetto:

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

<u>Regime della vendita</u>

PRECISA:

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

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

- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

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

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

Offerta

DISPONE:

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

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

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

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente IBAN: **IT 29 I 03268 22300 052849400447** dell'importo della cauzione;

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

c) se il soggetto offerente è 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;

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

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

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

Cauzione

DISPONE:

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

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

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

verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

<u>Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione</u>

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

3. **<u>CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE</u>**

DISPONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

DISPONE INOLTRE

che il professionista provveda:

A) **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,
attendendosi alle seguenti istruzioni:

il professionista delegato provvederà 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 (al link https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx);
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 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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 S.P.A., facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) almeno **75 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte; detta richiesta del professionista delegato alla predetta società dovrà avvenire con la seguente modalità:

i) utilizzando 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;

La società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti: www.astetelematiche.it .

Il professionista delegato potrà richiedere assistenza ai seguenti recapiti:

a) email: assistenza@astetelematiche.it ;

b) centralino: Tel. 0586 20141 (selezionare il tasto 2 e successivamente di nuovo il tasto 2 del risponditore automatico)

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.

B) a predisporre IN FORMATO WORD 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 documento 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;

Il professionista inoltre provvederà:

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

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

C) 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;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

solo successivamente al "**prospetto di graduazione**" ed al "**progetto di distribuzione**";

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

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.

Aversa, 26.12.2024

Il Giudice dell'esecuzione

dott.ssa Monica Marrazzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009