



TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE

---

PROCEDIMENTO n. 1184/2013 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione, dott. ssa Maria Balletti ,

-letti gli atti della procedura esecutiva sopra indicata;

- sciogliendo la riserva formulata in udienza;

- letta la documentazione allegata all'istanza di vendita;

-letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore, nominato ex art. 568 c.p.c. e le osservazioni, formulate dalle parti;

-rilevato che, come correttamente osservato dal professionista delegato, non sussistono ostacoli alla delega delle operazioni di vendita;

-che, secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, fatto proprio anche dal Consiglio di Stato, gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e quindi possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, sebbene non sia ancora trascorso il periodo di inalienabilità previsto su base normativa e/o convenzionale a tutela del vincolo pubblicitario di destinazione dell'alloggio a finalità sociali ed indipendentemente dal fatto che l'acquirente possieda o meno i requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi (in tal senso Cass., III, 5 agosto 1987, n. 6748 e Consiglio di Stato 16 novembre 2016, n.4749);

-che, più in generale, gli obblighi inerenti al vincolo "sociale" tipico dell'edilizia abitativa agevolata gravano esclusivamente sul beneficiario dell'agevolazione e non già sull'acquirente all'asta giudiziaria del bene (Cass., III, 14 ottobre 2015, n. 20600);

-che i vincoli propri dell'edilizia economica e popolare non mutano il regime giuridico del diritto di proprietà (superficiaria) trasmesso all'assegnatario, ma esauriscono la loro funzione "sociale" nei rapporti tra quest'ultimo e l'ente pubblico proprietari allo scopo precipuo di impedire operazioni di carattere speculativo contrarie alle medesime finalità;

-che diverso "è l'interesse perseguito dalle procedure esecutive", poiché con esse si realizza la tutela del credito attraverso la garanzia patrimoniale del debitore [ex art. 2740 Cod. civ.](#): sicché, ove si pretendesse che la vendita forzata avvenisse ad esclusivo favore di soggetti in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'alloggi di edilizia economica e popolare, non solo si renderebbe gravemente difficoltosa questa tutela, ma soprattutto si verificherebbe la sua sostanziale vanificazione, privando irragionevolmente i creditori del contenuto effettivo della garanzia patrimoniale e si costituirebbe un irragionevole vantaggio per i debitori, che diverrebbero titolari



privilegiati di una proprietà impignorabile se non da chi avesse i requisiti per un'analogha assegnazione;

-che, alla stregua delle considerazioni che precedono, non possono trovare applicazione il limite di prezzo e il diritto di prelazione, previsti dalla legislazione speciale;

**-ritenuto, pertanto, che va disposta la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;**

-che nell'avviso di vendita il professionista delegato dovrà specificare che oggetto della vendita è la proprietà superficiaria per anni 99 rinnovabili e che alcun riscontro documentale si è potuto avere in merito all'esistenza delle concessioni edilizie riportate all'art. 8 dell'atto di compravendita del Notaio Marco LICENZIATI (cfr. pag. 73 dell'elaborato peritale), di talché non è possibile garantire la legittimità urbanistica dell'immobile *de quo*;

-considerato che, 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, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

-ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati **con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.**;

-letto l'art. 569 c. 4 c.p.c. e ritenuto in proposito che - in considerazione della natura del bene, e secondo quanto richiesto dallo stesso creditore - disporre la vendita con modalità telematiche appare contrario al sollecito svolgimento della procedura e, quindi, contrario e pregiudizievole per gli interessi dei creditori;

**RITENUTO pertanto necessario che la vendita venga espletata con modalità non telematiche**

## DISPONE

**la vendita del compendio oggetto di pignoramento:**

**LOTTO UNICO: Proprietà superficiaria per anni 99**

- **APPARTAMENTO** di 4 vani ed accessori, ubicato al piano 7°, scala B (catastalmente scala 15), int. 27, Lotto N, fabbricato 7 per civili abitazioni appartenente al complesso immobiliare PARCO LE ROSE, sito in Napoli (località Scampia), con accesso da Via Galileo Galilei n. 6 e dal Viale della Resistenza s.n.c.; confinante:

© ad est, con appartamento int. 28;



- ⊙ ad ovest, con viale condominiale;
- ⊙ a sud, con vano ascensore e pianerottolo condominiale;
- ⊙ a nord, con viale condominiale;
- ⊙ salvo altri

- **CANTINA PERTINENZIALE** di circa 5,1 m<sup>2</sup> (superficie calpestabile), ubicata al piano seminterrato della scala B; detta cantina, sprovvista di impianti ed in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione, confina con passaggio comune, terrapieno, cantina int. 26, salvo altri;

- un **POSTO AUTO SCOPERTO**, di circa 11,30 m<sup>2</sup>, ubicato a sud-ovest del piazzale del condominio PARCO LE ROSE n. 6, confinante con piazzale condominiale, posti auto censiti nel N.C.E.U. del Comune di Napoli al fgl. 1, p.lla. 597, subb. 59 e 61, salvo altri.;

il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione SCA, foglio 1, alle seguenti particelle:

- p.lla 647, sub 163, z.c. 2, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, rendita € 486,76, piano 7-S1, interno 27, sc. 15;

- p.lla 597, sub. 60, z.c. 2, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 m<sup>2</sup>, rendita Euro 25, 56, indirizzo Viale della Resistenza, piano T.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 59.000,00;**

**bene meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Ing. Gerardo Nasti.**

#### **AUTORIZZA**

il professionista delegato di seguito indicato ad avvalersi se necessario dell'ausilio dell'esperto ex art 68 c.p.c. per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti anche ai fini della descrizione del lotto nell'avviso di vendita da predisporci.

#### **DELEGA**

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c.:

l'avv. Paola Matera

#### **1. IN RELAZIONE ALLE SPESE:**



**DETERMINA:**

- in favore del professionista delegato **anticipo sul compenso** in misura pari ad euro 1.000,00, oltre oneri di legge;

**DISPONE:**

- che l'anticipo sopra determinato sia corrisposto dal creditore procedente entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal professionista delegato;

**DETERMINA:**

1) fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche) nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto;

2) fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. (internet; quotidiano; pubblicità commerciale) e delle spese necessarie per la vendita telematica (e, in particolare, delle spese di gestione del conto corrente) nella misura di euro 1500,00.

**DISPONE:**

- che il versamento del fondo spese per la pubblicità della vendita abbia luogo con le seguenti modalità:

- il custode giudiziario è autorizzato all'apertura di conto corrente bancario e/o libretto bancario alle condizioni di seguito indicate;
- il custode giudiziario è onerato di comunicare a mezzo PEC al creditore procedente richiesta di versamento con indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente in questione e/o dei dati del libretto bancario;
- il creditore procedente è obbligato al versamento entro trenta giorni (30) dalla comunicazione;

e per l'effetto:

**AUTORIZZA:**

- **il custode giudiziario ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità, previa fattura da documentare, mediante disposizione di bonifico a valere sul conto corrente sopra indicato o prelievo dal libretto bancario.**

**AUTORIZZA il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità anche mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente e/o sul libretto sopra indicato.**

Pertanto

**AUTORIZZA:**



- il professionista delegato ad aprire uno o più conti correnti bancari presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Intesa SanPaolo, filiale Centro Direzionale (od altra agenzia del medesimo istituto di credito); 2) Unicredit, filiale Centro direzionale; oppure 3) altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;

## **2. TERMINI**

**DISPONE** che:

- il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita nel termine di **90 giorni** dalla data della presente ordinanza;

- in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **180 giorni** dalla data dell'aggiudicazione;

- in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **24 mesi** dalla data della presente ordinanza.

## **3. CONTROLLI E ADEMPIMENTI**

**DISPONE** che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

**DISPONE** che il professionista delegato notifichi copia dell'avviso di vendita alle parti (esecutato/creditori), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.).

## **4. ATTIVITA' DI VENDITA**

**DISPONE:**

- che le offerte siano depositate presso lo studio del Professionista Delegato;

- che l'esame delle offerte venga compiuto presso il Tribunale Civile di Napoli presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio



del professionista medesimo (comunque situato nel circondario del Tribunale);

**- che le vendite non siano fissate tra il 20 luglio ed il 15 settembre;**

- che tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio o nella stanza assegnata ai professionisti delegati;

- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della vendita;

- che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

- che la cauzione depositata dell'aggiudicatario sia versata dal professionista delegato su un conto corrente bancario o libretto bancario (*anche diverso da quello già aperto per le spese*) da aprirsi presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Intesa SanPaolo, Agenzia di Napoli ; 2) Unicredit, Agenzia di Napoli ; oppure 3) altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;

- che il conto corrente bancario e/o il libretto bancario sia intestato al Tribunale di Napoli - Procedura Esecutiva n. 1184/2013, con indicazione del relativo numero ("Tribunale Napoli proc. n. 1184/2013 R.G.E.");

- che su tale conto o libretto sia versato sempre dal professionista delegato anche il saldo prezzo di aggiudicazione che l'aggiudicatario verserà nei termini;

- che, per le spese relative al trasferimento e versate dall'aggiudicatario nello stesso termine, il professionista delegato apra altro conto corrente bancario o libretto bancario sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente al Tribunale di Napoli - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Napoli Proc. n. 1184/2013 R.G.E.");

- che, in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;



- che, in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

**- 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;**

**- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI** (e secondo l'ordine di seguito indicato):

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

In particolare, devono essere indicati: per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita; per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta/prezzo di riferimento;

2. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;

3. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
- la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

4. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).



Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali 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.

## **5. CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **DISPONE**

che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti indicazioni:

- a) il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO, sia l'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);
- b) le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista.

Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere





apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero ("Tribunale Napoli Proc. N. 1184/2013 R.G.E."), **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:



a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Napoli . Proc. N. 1184/2013 R.G.E.”).



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

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Napoli . Proc. N. 1184/2013R.G.E.”), per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

## **6. CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE:**

### **DISPONE**

che il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore precedente 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;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

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

d) a 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.

---

## 7. ULTERIORE CONTENUTO DEL'AVVISO DI VENDITA.

**L'avviso deve, inoltre, precisare in termini generali che:**

- l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l' Ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione ed alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, **nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa**



precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993;

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

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);

- la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il giudice dispone che venga data pubblicità della vendita nelle seguenti forme:

## **8. PUBBLICITA' LEGALE**

**DISPONE:**

- 1. La pubblicità di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.:** sia eseguita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE



DELLE VENDITE PUBBLICHE” secondo le disposizioni di cui all’art. 161 quater disp. att. cpc ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informati-vi automatizzati del Ministero della Giustizia, con l’inserimento dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione dell’immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d’asta e l’offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- l’ordinanza di vendita emessa dal GE;
- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
- indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

2. **la pubblicità prevista dall’art. 490, comma 2, c.p.c.:** sia eseguita mediante inserimento sul sito Internet all’indirizzo [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e/o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), della presente ordinanza di delega, dell’avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

La stessa pubblicità può essere visibile anche tramite **il sito web del Tribunale;**

3. **la pubblicità prevista dall’art. 490, comma 3, c.p.c.:** sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano “La Repubblica”, edizione di Napoli, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget contenenti l’annuncio della fissata vendita (precisamente, 200 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

**DISPONE:** che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

**9. MODALITÀ OPERATIVE DELLA RICHIESTA DI PUBBLICITÀ:**  
**DISPONE:**



- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del custode giudiziario;

- che, in particolare, sotto il profilo operativo il custode giudiziario proceda come segue:

- per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, il custode procederà agli adempimenti necessari almeno **settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte**;
- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il custode procederà mediante richiesta alla seguente società di servizi:

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE NAPOLI S.R.L. – tel. 081.81998173 – 329.6359433**, cui farà pervenire, in forma diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno **settantacinque (75) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, con le seguenti modalità alternative: e-mail all'indirizzo **[tribunalenapoli@ivgnapoli.it](mailto:tribunalenapoli@ivgnapoli.it)** invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito **[www.ivgnapoli.it](http://www.ivgnapoli.it)**; L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE NAPOLI S.R.L. provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui siti Internet – **[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)**, **[www.ivgnapoli.it](http://www.ivgnapoli.it)**, **<https://ivgnapoli.fallcoaste.it>**, **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**, nonché sul bollettino ufficiale delle vendite giudiziarie almeno quaranta (40) 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 nè oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazioni dei siti internet **[www.ivgnapoli.it](http://www.ivgnapoli.it)**, **[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)**, **<https://ivgnapoli.fallcoaste.it>**, **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**, ove utilizzabile - ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- che sulla pubblicità cartacea (laddove prevista) siano omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.



- che il custode giudiziario abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet 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;
- ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società **Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l.** eventuali modifiche da effettuare.

- che il custode giudiziario sia altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società **Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.r.l.**, l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito;

- che il professionista delegato acquisisca dal custode giudiziario (se soggetto diverso) entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale 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;

- che gli interessati all'acquisto possano leggere le notizie sugli immobili posti in vendita e quelle utili per la partecipazione all'asta sul sito web del Tribunale,

## **10. VISITE**

Il custode dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine:





- il custode dovrà evadere la richiesta nel termine **massimo di giorni 15** da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche.
- il custode dovrà programmare le visite scadenando giorni ed orari per ogni singolo richiedente evitando che gli offerenti si possano incrociare anche solo alla fine o all'inizio di ciascuna visita.
- il custode, anche durante la visita, dovrà adottare opportune cautele affinché l'identità di ciascun offerente non sia resa nota ad alcuno, tranne che al custode stesso, specialmente ove il bene sia ancora materialmente occupato;
- durante le visite il custode dovrà porsi come unico interlocutore nei rapporti con l'offerente e con l'eventuale occupante;
- il custode sarà l'unico, oltre il GE, ad avere accesso al nominativo degli interessati alla visita;

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:

- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento 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;
- entro **trenta (30) giorni** dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate 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 a cura dell'aggiudicatario. **Al**



**momento dell'invio della bozza del decreto di trasferimento, il custode richiederà al G.E. l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile, ove ancora occupato, a meno che l'aggiudicatario non vi abbia fatto esplicita rinuncia e dispensa.**

**DELEGA** altresì il medesimo professionista alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.

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:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;

- inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo:

- 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. ex art. 2776, secondo e terzo comma, cod. civ. 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 degli ausiliari del giudice;

- il professionista redigerà quindi la bozza del progetto di distribuzione e provvederà a trasmetterlo ai creditori nel termine di 30 giorni prima dell'udienza di discussione assegnando termine di 10 giorni per eventuali osservazioni ed infine depositerà la bozza finale del progetto di distribuzione nel termine di **10 giorni prima** della udienza indicata per la discussione del progetto di riparto innanzi al giudice, **sollecitando, altresì, l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile se non emesso in precedenza;**

- il professionista presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione.

**DISPONE** che il professionista – a seguito del provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione ex art. 598 c.p.c. o del provvedimento di assegnazione ex art. 510 c.p.c. – proceda a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali nei termini indicati nel progetto approvato.

Il giudice dell'esecuzione

**ORDINA** alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento e di trasmettere gli atti necessari per le operazioni delegate al professionista designato.

Napoli, 11.07.2019

Il giudice dell'esecuzione

Maria Balletti

