



**Tribunale Ordinario di Napoli**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli**

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al  
n. 1387/2012 R.G. Esec.

**CREDITORE**

ERBAGGIO COSTRUZIONI S.R.L.      Avv. MATTEO LUCCI

**DEBITORE**

SCARPATI SALVATORE TIT. DITTA DENTAL PROGRESS

**CREDITORI INTERVENUTI**

AVV. MATTEO LUCCI      Avv.

**CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI**

BANCA DI ROMA – UNICREDIT

**ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

in persona del dott. Salvatore Di Lonardo,  
sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 22 settembre 2015  
letti gli atti e vista la documentazione prodotta;  
esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore;  
considerato che occorre disporre in ordine alla vendita del bene pignorato e ritenuto,  
a tal fine, di dover provvedere nelle forme di cui all'art. 591 bis cpc mediante delega  
a professionista;  
rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali, attese anche le condizioni  
attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver  
luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene/dei beni;

**DISPONE**

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

**DELEGA**

all'Avv. GLORIA RONCO il compimento delle operazioni di vendita secondo le  
modalità indicate al terzo comma dell'art. 569.



## DISPONE

- I) che la **Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza** alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato;
- II) che, entro i successivi **cinque giorni**, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione del modello in uso presso l'Ufficio. Decorso tale termine, senza che il nominato professionista abbia provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria ne informerà lo scrivente magistrato per gli opportuni provvedimenti;
- III) che in caso di conferma dell'incarico, il professionista delegato provvederà **entro i successivi sette giorni** dall'accettazione, ad informarne il creditore procedente ed i creditori intervenuti onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;
- IV) che il professionista delegato **provveda preliminarmente a verificare** la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione nonché l'avvenuta effettuazione degli avvisi di cui all'art. 498 c.p.c. Nel caso in cui risultino difformità ovvero altri creditori iscritti per i quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice
- V) che il professionista delegato – eseguite le verifiche di cui sopra – provveda nel **termine di SESSANTA giorni** dall'accettazione dell'incarico: alla **redazione dell'avviso di vendita**, contenente all'espletamento della pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc; alla **notifica dell'avviso di vendita** alle **parti** (esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali **creditori iscritti non intervenuti**, ed al **debitore originario** qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex art. 602 e ss. c.p.c.*;

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

## PREZZO BASE

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

## PUBBLICITÀ

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

3) circa la **pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc** si precisa che in attesa delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater disp. att. Cpc, la stessa dovrà essere eseguita mediante affissione nell'albo del Tribunale;



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

5) **la pubblicità** prevista dall'art. 490, comma 3, c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, su un quotidiano a scelta tra il "**Mattino**", "**il Corriere del Mezzogiorno**" e la "**Repubblica**", edizioni di Napoli, almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

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

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

9) **l'offerta dovrà contenere:**

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

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

- c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita**, a pena d'inefficacia dell'offerta;

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

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;



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

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

#### **GARA TRA OFFERENTI**

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

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

#### **AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE**

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

**15)** l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato;

**16)** le **spese di cancellazione delle formalità** resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;

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

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

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



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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

**FISSA**

il termine di **QUINDICI MESI** per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di **OTTO MESI** per le successive attività delegate;

**FISSA**

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

**24 GENNAIO 2017**

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

- **a)** dovranno altresì comparire l'esperto stimatore, il custode ed il professionista delegato, affinché, ciascuno per quanto di propria competenza, rendano chiarimenti circa le ragioni che hanno comportato l'esito negativo della vendita (incongruità del prezzo di stima, sopravvenuto mutamento eccezionale del mercato, modificazione del bene, ecc.);

- **b)** sulla base degli elementi forniti dalle parti ovvero di quelli che saranno forniti dall'esperto stimatore che rendano meritevole di rivisitazione il prezzo di stima, potrà essere rideterminato il valore del bene pignorato, ai sensi dell'art. 568, comma 1, c.p.c. ovvero, alternativamente, potrà essere disposta l'amministrazione giudiziaria dei beni pignorati a norma degli artt. 592 ss cpc;

**DETERMINA**

ai sensi dell'art. 5 D.M. 23 maggio 1999 n. 313, in favore del professionista delegato un acconto di **euro 500,00**, quale anticipo sul compenso, ed un fondo spese che si fissa nella misura massima di **euro 2.000,00**, che il professionista delegato richiederà al creditore di volta in volta per l'esperimento di ciascun singolo tentativo di vendita,



salvo che il pagamento delle spese pubblicitarie sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore.

Si comunichi alle parti ed al nominato professionista delegato.

Napoli, 11/10/2015

Il GE





**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**Quinta Sezione Civile**

**Proc. n. 1387/2012 r.g.e.**

Il Giudice,

letto il ricorso, con il quale il professionista delegato ha chiesto istruzioni in ordine al prosieguo delle operazioni di vendita, avendo avuto esito negativo gli esperimenti di vendita compiuti;

rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

ritenuto che l'istante – previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura – debba provvedere, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, nei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc e con il **ribasso di un quarto del prezzo dell'ultima vendita**, procedendo, in caso di mancata aggiudicazione, a ulteriori due esperimenti di vendita, ciascuno con un ribasso di un quarto rispetto al precedente prezzo a base d'asta;

letto l'art. 591 bis c.p.c.,

**P.Q.M.**

così provvede:

- a. autorizza il professionista delegato, previa verifica di cui innanzi, a proseguire le operazioni di vendita con le modalità





indicate in premessa e 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. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione - tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, **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 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;

b. dispone, per gli effetti di cui all'art. 631 bis cpc, che la **pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc** sia eseguita sul portale del Ministero della Giustizia nel **termine di giorni 60** dalla comunicazione del presente provvedimento. A tal fine il professionista delegato richiederà tempestivamente al creditore procedente o surrogante un fondo spese pari al contributo di cui all'art. 18 bis DPR 115/2002 che dovrà essere versato nel termine di giorni quaranta dal ricevimento della richiesta.

Si comunichi.

NAPOLI, 18/10/2022.

IL GIUDICE

GUGLIELMO MANERA

