



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 621/2016 R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Fabrizia Fiore,

letta la relazione depositata dal custode e professionista delegato alla vendita, avv. Fabio Ciappa;

rilevato che nei precedenti tentativi di vendita non è stata effettuata alcuna visita da parte di soggetti interessati e che le vendite precedenti sono andate deserte;

considerata la conformazione dei beni costituenti i lotti 1 e 2 che costituiscono un unicum in quanto collegati da una scala interna e accesso interno, oltre agli accessi indipendenti;

ritenuto di autorizzare l'esperimento di nuovo tentativo di vendita con ribasso di un quarto rispetto all'ultimo prezzo base indicato e provvedendo al vendita dei lotti 1 e 2 in un unico lotto a prezzo corrispondente alla somma algebrica dei prezzi base dei lotti con i ribassi predetti;

AUTORIZZA

Il professionista delegato a procedere a nuovo tentativo di vendita con ribasso di un quarto rispetto all'ultimo prezzo base indicato secondo le modalità sopra indicate.

DISPONE

Che in caso di ulteriore esito negativo della vendita il custode e professionista delegato inoltri al G.E. relazione contenente **TUTTE LE SEGUENTI INFORMAZIONI** (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto;
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati;
In particolare, devono essere indicati:
 - per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
 - per ciascun tentativo di vendita, il prezzo base;
3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto.
4. SOMMARIA INDICAZIONE delle spese di giustizia sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2775 o 2770 c.c., specificando, in particolare, i costi già sostenuti nei diversi tentativi di vendita già effettuati;
5. CONSIDERAZIONI FINALI sulle probabili ragioni che, sino ad ora, hanno impedito la liquidazione dei beni posti in vendita. Sotto quest'ultimo profilo, si avrà cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte dell'esperto;
 - 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; necessità e/o impossibilità di regolarizzazione edilizio-urbanistica; necessità di interventi di ristrutturazione; immobile sottoposto ad ordine di demolizione; ecc.), specificando, altresì, se sussistano o meno probabilità di collocazione sul mercato immobiliare del bene, tenuto conto di eventuali contatti avutisi nel corso degli esperimenti di vendita già effettuati;
6. INDICAZIONE del presumibile valore di realizzo del bene staggito qualora si dovesse optare per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Si comunichi.

Aversa, 07/11/2023

Il G.E.
dott.ssa Fabrizia Fiore