

Proc. n. 20787/2019 RG



TRIBUNALE DI NAPOLI
OTTAVA SEZIONE CIVILE
IL GIUDICE

Letti gli atti;

vista la sentenza non definitiva depositata il 20.6.2025 con la quale è stata dichiarata l'indivisibilità dei seguenti beni:

-. Appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. SEC, foglio 5, particella 455, sub 22, categ. A/3, cl. 3, cons. 7 vani, R.C.€ 614,58;

-. Appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. SCA, foglio 10, particella 518, sub 29, categ. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, R.C. € 299,55;

rilevato che nessuno dei condividenti ha chiesto l'assegnazione dei beni nei termini di legge;

ritenuto di dover disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni ex art. 591 bis cpc;

ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni determinato a norma dell'art. 568 cpc;

rilevato, infine, che a far data dal 10.4.2018 tutte le vendite devono svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 cpc, salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse delle parti e per il sollecito svolgimento del procedimento;

considerato che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate ragioni di pregiudizio;

rilevata, quindi, la sussistenza dei 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. cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32;

D I S P O N E

la vendita senza incanto degli immobili sotto indicati:

-. Appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. SEC, foglio 5, particella 455, sub 22, categ. A/3, cl. 3, cons. 7 vani, R.C.€ 614,58;

-. Appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. SCA, foglio 10, particella 518, sub 29, categ. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, R.C. € 299,55;

beni meglio identificati nella relazione dell'arch. Francesca Palomby e relativi allegati;

vista la relazione del CTU arch. Francesca Palomby e la sentenza non definitiva sopra citata,

DETERMINA

il valore dei beni nel modo seguente:

-. € 306.000,00 l'appartamento in Napoli al corso Secondigliano n. 264, secondo piano, interno 20, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. SEC, foglio 5, particella 455, sub 22, categ. A/3, cl. 3, cons. 7 vani, R.C.€ 614,58;

-. € 96.000,00 l'appartamento in Napoli alla via Trentino n. 6, scala B, secondo piano, interno 5, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. SCA, foglio 10, particella 518, sub 29, categ. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, R.C. € 299,55.

DELEGA

il compimento delle operazioni al notaio dott. Andrea Valente;

FISSA

Termine di 90 giorni per la pubblicazione del primo avviso di vendita, secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, sul Portale delle Vendite Pubbliche (con termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 569 comma 3 cpc) e ulteriore termine di 30 giorni per le successive eventuali ulteriori vendite con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta (con termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 591 comma 2 cpc);

DISPONE

Che il professionista delegato si attenga alle seguenti disposizioni:

1.- Verifiche preliminari.

Assunto l'incarico, proceda:

1) al controllo della titolarità in capo ai condividenti del diritto di proprietà e dell'esistenza di formalità pregiudizievoli sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile in atti e della relazione dell'esperto e, se del caso, integrando l'indagine dei

registri immobiliari fino alla data del titolo ultravventennale; nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra il bene da dividere e la reale consistenza del medesimo, ovvero l'esistenza di diritti di soggetti terzi, o di creditori iscritti, proceda ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trova l'immobile, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche, e della identificazione catastale del bene, nonché a verificare eventuali mutamenti catastali intervenuti, onde sincerarsi in ogni caso della precisa individuazione del bene e della appartenenza degli stessi alle parti.

2.- Avviso di vendita.

È fissato termine di **90 (novanta) giorni** da oggi (ovvero dalla comunicazione della presente ordinanza) per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP e ulteriore termine di **30 (trenta) giorni** per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dalla data della vendita andata deserta.

Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita, con indicazione separata del VALORE D'ASTA e dell'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del valore d'asta), nonché l'offerta minima di rilancio per l'acquisto in caso di gara.

Al fine della predisposizione della corretta descrizione del lotto/i nello stesso, tenuto conto del valore dei cespiti staggit e della eventuale formazione dei lotti come stabiliti nella presente ordinanza, si avvalga, se necessario, dell'ausilio del CTU e della relazione peritale di quest'ultimo.

Indichi il delegato, con adeguato risalto nell'avviso di vendita, **la situazione edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità** agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi.

Indichi, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sul bene staggito.

L'avviso dovrà, inoltre, precisare che:

- 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 – 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;

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

Sempre nell'avviso di vendita che il professionista delegato deve indicare:

-. IL TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA E LA DATA DELLA VENDITA nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora), convocando le parti e gli offerenti davanti a sé, e preciserà che, in tale data, si procederà alla apertura delle buste, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza. Il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

-. 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;

-. 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 – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

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

Dia avviso alle parti della data e dell'ora della vendita almeno 30 giorni prima.

Provveda sempre almeno 30 giorni prima della vendita alla notifica dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569 ultimo comma cpc) nonché all'eventuale coniuge comproprietario (se trattasi di bene oggetto di comunione legale).

3. Disposizioni generali della vendita telematica.

Si dispone:

- che il **gestore della vendita telematica** sia la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;
- che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

4. Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione. Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate (sede in via Onorevole Francesco Napolitano, stanza n. 302, in cui è presente staff Aste Giudiziarie per il supporto al professionista) o presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica).

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo del procedimento, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente del procedimento, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di

bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

Il giudice avverte che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- 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);

- 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;

- 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;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va 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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (**c.d. conto cauzioni**, v. par. 11).

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione devono essere riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni, v. par. 11) l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico

da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Pertanto il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni, v. par. 11) al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati (**si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'*home banking* del c.d. conto cauzioni; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il *report* dell'*home banking* da allegare alla relazione sull'esito della vendita**);
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, 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 indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere così determinata:

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

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; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 13:00 del settimo 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 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

5. Pubblicità.

Esegua la pubblicità:

- a) mediante inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. 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;

- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;

- 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;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito *internet* www.astegiudiziarie.it almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita;

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

d) mediante inserzione per estratto, nel termine di almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita, **nell'edizione domenicale** e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano **Il Mattino** o **La Repubblica** (abbinata a quest'ultima testata giornalistica si provveda alla inserzione anche nella sezione dedicata alle aste giudiziarie sul sito www.immobiliare.it).

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita:

- il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto);

- l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano);

- la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (esprese in mq e/o in numero di vani);

- le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi);

- lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti;

- il valore d'asta, l'offerta minima per l'aggiudicazione, la data della vendita, il termine e le modalità di presentazione delle offerte;

- il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita e del custode giudiziario (se diverso dal delegato);

- i siti *internet* dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni).

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome delle parti.

e) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso **in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti, almeno **20 (venti) giorni** prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

Gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su *internet* e con missive commerciali - vanno materialmente eseguiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a seguito di richiesta da parte del professionista delegato, il quale avrà cura di far pervenire alla società, in forma diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione da pubblicare (ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati) **almeno 60 (sessanta) giorni** prima della data fissata per la vendita.

La richiesta del delegato deve avvenire secondo una delle seguenti modalità alternative:

- a) *e-mail* all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- b) invio telematico della documentazione tramite il *link* presente sull'*home page* del sito www.astegiudiziarie.it;
- c) consegna diretta allo *staff* Aste Giudiziarie **se presente presso il Tribunale di Napoli**.

Il professionista delegato trasmetta alla società la documentazione preventivamente epurata delle generalità delle parti e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di queste ultime e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene delle parti ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; abbia cura di verificare che la pubblicità degli atti sui quotidiani, sugli appositi siti Internet e sui volantini sia effettuata in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

Il professionista delegato è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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 *on line* a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito;
- rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. se presente presso il Tribunale.

6. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli 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 tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli procedimento n. RG 20787/2019.

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

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare 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, **ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

7. Ulteriori esperimenti di vendita.

In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del giudice – ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**.

Per eventuali e ulteriori ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al giudice.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi il professionista delegato inoltri relazione contenente le SEGUENTI INFORMAZIONI (secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. 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;

3. CONSIDERAZIONI FINALI

Sotto quest'ultimo profilo il professionista delegato avrà 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 delle parti, ; 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.

8. Termine per il compimento delle operazioni delegate.

Al professionista delegato è assegnato il termine massimo e globale di **giorni 210** dall'accettazione dell'incarico per procedere alle operazioni relative al primo ciclo di vendita secondo le modalità ex art. 569, comma 3, c.p.c. e di **giorni 120** per ogni esperimento successivo previsto in delega, secondo le modalità ex art. 591, comma 2, c.p.c.

Il mancato rispetto di questi termini e degli altri fissati nella presente ordinanza (non dichiarati perentori dalla legge) potrà essere valutato ai fini della revoca della delega ai sensi dell'art. 591 bis, ultimo comma, c.p.c.

9. Spese a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

10. Deposito delle somme.

Il professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di un conto corrente c.d. **conto cauzioni** intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura ("*Tribunale di Napoli proc. n. 20787-2019 R.G. – CAUZIONI*") aperto presso un istituto bancario a scelta del professionista delegato tra BCC, BNL, Unicredit o altro che offra le migliori condizioni contrattuali (tra cui la possibilità allo stesso delegato di movimentare senza autorizzazione del giudice il conto con l'*home banking*; l'oscuramento del conto fino al momento della gara), tenuto conto anche delle specifiche esigenze di gestione della procedura, fornendo opportuna giustificazione al giudice.

Su tale conto siano depositate le sole somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti.

Ancora il professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina, all'apertura di altro conto corrente c.d. **conto procedura** intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero del procedimento ("*Tribunale di Napoli proc. n. 20787-2019 R.G. – CAUZIONI*") aperto presso il medesimo istituto di credito scelto per l'apertura del c.d. conto cauzioni.

Preferibilmente apra tale conto con struttura a sottoconti (e specificamente sottoconto vendita, sottoconto spese).

Sul sottoconto vendita siano depositate le somme dovute a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione, nonché sia girata dal c.d. conto cauzioni la somma versata a titolo di cauzione del soggetto risultato poi aggiudicatario del bene staggito; sul sottoconto spese siano depositate le somme dovute a titolo di saldo delle spese versate dall'aggiudicatario per il trasferimento del bene.

Per queste ultime soltanto, il professionista delegato è autorizzato ad aprire, in alternativa al c.d. conto procedura-sottoconto spese sopra indicato, altro conto corrente sempre presso uno degli istituti di credito come sopra individuati, intestato ugualmente al Tribunale di Napoli con indicazione del numero del procedimento ("*Tribunale di Napoli proc. n. 20787-2019 R.G. – CAUZIONI*").

Ogni conto corrente bancario deve essere aperto con servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme.

11. Comunicazioni del professionista.

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria:

- della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'aggiudicazione divenuta definitiva;
- dell'eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 574, comma 3, ed all'art. 587 c.p.c.; **il termine per il versamento del saldo non è prorogabile**; il delegato **provvederà a predisporre bozza del decreto di dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario**, con indicazione della somma versata a titolo di cauzione che deve essere trattenuta a titolo di multa;
- dell'eventuale successiva aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello originariamente offerto dall'aggiudicatario decaduto, **predisponendo bozza del decreto di condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza ex art. 177 disp.att. c.p.c.**, da inserire successivamente nel progetto di distribuzione;
- degli 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.

In ogni caso, il professionista delegato sottoponga all'attenzione del Giudice relazione riassuntiva sulle attività svolte nell'espletamento dell'incarico, periodicamente e comunque almeno ogni sei mesi.

12. Predisposizione del decreto di trasferimento.

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

Allegherà, inoltre, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione della domanda giudiziale di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, previo aggiornamento delle visure, inserisca nel testo del decreto – con analitica indicazione delle singole formalità – l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori alla domanda giudiziale trascritta nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.).

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. competente della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato provvederà anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento – per la cancellazione dei gravami, se non esonerato.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

13. Formazione del progetto di distribuzione

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il professionista delegato:

sottoponga al giudice: a) per la preventiva liquidazione nota delle spese e competenze per l'attività svolta quale professionista delegato per le operazioni di vendita nonché –eventualmente – per l'attività di custodia, onde inserire gli importi come liquidati nel progetto di distribuzione con collocazione privilegiata; b) la nota delle spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

predisponga entro il termine di **20 giorni** dalla comunicazione del decreto sub a) il progetto di distribuzione, comunicandolo alle parti a mezzo pec e assegnando alle parti termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo, infine, in Cancelleria nel successivo termine di 20 giorni (il mancato rispetto di questo termine non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la sostituzione del delegato);

allegghi al progetto una fotocopia dell'estratto conto (o del libretto) con l'aggiornamento degli interessi a data quanto più possibile prossima e tenga conto della somma effettivamente disponibile ai fini del riparto, prevedendo la distribuzione anche di quanto maturato (e di quanto maturerà fino al riparto) a titolo di interessi sul ricavato dalla vendita, indicando nominativamente a quali parti tali importi vadano eventualmente distribuiti con la specificazione della percentuale rispetto al totale disponibile;

depositi il progetto di distribuzione al fine di consentire al giudice eventuali correzioni o integrazioni del progetto di distribuzione stesso, in sentenza, tenuto conto della necessità di decidere eventuali domande di rendiconto proposte dalle parti.

DISPONE

che le parti, in solido, o comunque chi abbia interesse alla prosecuzione del giudizio, entro il termine di venti giorni dalla richiesta, corrisponda al professionista delegato euro 2.500,00, da imputarsi per euro 500,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., commi 1, 2 e 3, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche; *internet*; quotidiano; pubblicità commerciale) – cui provvederà direttamente il professionista delegato – e delle spese necessarie per la vendita telematica (in particolare, delle spese di gestione del conto corrente), salvi ulteriori acconti, a richiesta motivata del professionista delegato (depositando un'analitica relazione sulle somme spese), in caso di nuova fissazione delle vendite.

Il delegato è autorizzato all'apertura di conto corrente bancario (c.d. conto procedura) alle condizioni indicate nella presente ordinanza (v. par. 10).

In caso di mancato versamento nel termine indicato dell'acconto di cui sopra, il professionista riferirà la circostanza al giudice, per l'adozione di eventuali provvedimenti di improcedibilità del giudizio di divisione, per sopravvenuta carenza di interesse ad agire.

Avverte, inoltre, che qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i condividenti, la mancata tempestiva corresponsione delle somme della pubblicità impedirà i relativi adempimenti, con onere per il professionista delegato di riferirne senza indugio al giudice, per eventuale adozione di provvedimento di improcedibilità della divisione, per sopravvenuta carenza di interesse ad agire.

FISSA

per la comparizione delle parti l'udienza del 18.12.2025 ore 10.20.

Si comunichi alle parti e al Notaio Delegato.

Napoli, 20 giugno 2025.

IL GIUDICE

dr.ssa Nicoletta Calise