



Il Giudice, dott.ssa Biancamaria Pisciotta,

letti gli atti del procedimento;

vista la sentenza non definitiva pronunciata in pari data con la quale è stato dichiarato lo scioglimento della comunione ordinaria del bene immobile meglio indicato in seguito e disposta la vendita;

ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto dell'appartamento di cui è causa, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dal **CTU Ing. Matilda D'Amelia** ed al prezzo di € 163.489,00, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

rilevato che a seguito dell'introduzione prevista dall'art. 13, comma 1, lett. co), n. 1, decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132, le operazioni di vendita, a norma degli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., devono essere delegate ad un notaio (*avente preferibilmente sede nel circondario*) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco, ex. art. 179 ter disp. att. cod. proc. civ., istituito presso ogni Tribunale;

rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del ministro della giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla gazzetta ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n.119;

rilevato, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica **"asincrona"** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

P.Q.M.

dispone la vendita del bene di cui è causa nei termini di seguito indicati:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Napoli, località Capodimonte, alla via Emilio Scaglione n. 5, distinto con il numero di interno 15, composto da tre vani ed accessori, riportato in Catasto alla Partita 127008, Sez. SCA, Z.C. 2, foglio 14, p.lla 145, sub 23, Cat. A/2, cl. 7, vani 5,0, R.C. euro 854,10, il tutto come meglio descritto nella relazione di CTU a firma dell'Ing. Matilde D'Amelia che si richiama *in toto*, anche avuto riguardo ai profili di regolarità urbanistica, e nei documenti depositati dall'attore telematicamente il 24 giugno 2022;

dispone che la vendita avverrà ai seguenti prezzi:

al PREZZO BASE D'ASTA di € 163.489,00,

OFFERTA MINIMA: € 122.616,75.

nomina gestore della vendita telematica la società **Aste giudiziarie Inlinea S.p.a.**;

delega l'espletamento delle operazioni di vendita al [REDACTED] studio in Napoli, Piazza Municipio n. 4 cod. fisc. DMBCHR72L65F839P, che dovrà far pervenire la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro cinque giorni dal ricevimento dell'avviso.

dispone che:

- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato:
www.astetelematiche.it;
- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato.

DISPONE inoltre che:

1. il termine finale per il compimento delle attività delegate è stabilito in **18 mesi** dalla comunicazione del presente provvedimento; il professionista delegato è tenuto ad iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente dopo aver preso visione del fascicolo processuale ed averne estratto copia se cartaceo;
2. il professionista delegato relaziona al giudice sullo stato di attuazione del mandato all'esito di ogni esperimento di vendita e, comunque, almeno ogni sei mesi;
3. prima di ogni altra attività, il professionista delegato verifica la corrispondenza tra beni oggetto di divisione, beni periziati e beni posti in vendita e controlla nuovamente la titolarità degli stessi – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento – alla stregua delle risultanze della relazione dell'esperto e sulla base della documentazione in atti e, ove occorra, mediante la rinnovazione dei certificati ipocatastali; provvede agli adempimenti ex art. 498 c.p.c.; provvede ad informarne tempestivamente il giudice di eventuali discordanze o carenze;
4. il professionista delegato assume, a base della vendita, il valore dell'immobile per come sopra determinato; autorizza il professionista delegato alla vendita ad avvalersi dell'ausilio del CTU già nominato in atti per eventuali chiarimenti, problematiche o approfondimenti riguardanti il compendio oggetto di vendita anche ai fini della formazione dell'avviso di vendita;
5. il professionista delegato provvede agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 570 e, quando occorre, 576, comma 2, c.p.c., di seguito specificati;
6. il professionista delegato stabilisce che l'esame delle offerte d'acquisto avrà luogo, esclusivamente con modalità telematica, presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero sul portale internet del gestore della vendita telematica nominato;
7. il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dall'accettazione dell'incarico – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, stabilendo l'orario, le offerte il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;

SPESE PROCEDURA

8. le spese della procedura **vengono determinate** come segue:

- anticipo sul compenso** del professionista delegato in misura pari ad **euro 1.000,00**, oltre oneri di legge;
- fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche) nonché **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 apertura e gestione del conto corrente, nella misura di **euro 2.000,00**.

9. **le parti costituite, in solido tra loro**, dovranno versare le predette somme sul conto corrente comunicato dal professionista ed intestato al procedimento in epigrafe indicato, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, con riserva di disporre ulteriori acconti a richiesta del professionista delegato *(in caso di rifissazione delle vendite, di insufficienza del precedente acconto o di insufficienza di attivo)*.

10. il professionista delegato **emetterà ricevuta soltanto al momento dell'effettivo pagamento;**

11. il professionista delegato è autorizzato altresì, in caso di esaurimento del fondo spese per il pagamento degli adempimenti pubblicitari, a segnalare la predetta circostanza depositando un'analitica relazione sulle somme, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione dell'attività di vendita; il professionista delegato renderà conto, con cadenza semestrale, tutte le spese sostenute dandone comunicazione alle parti del processo e depositando la relazione in cancelleria unitamente ai giustificativi di spesa;

12. inoltre, in caso di omesso versamento dell'anticipo, il professionista delegato non deve proseguire nell'espletamento delle operazioni vendita ma relazionare prontamente al G.U. per le opportune iniziative volte a verificare il perdurante interesse delle parti al giudizio;

CONTO CORRENTE

13. il professionista delegato è autorizzato ad aprire uno o più conti correnti bancari (eventualmente, mediante un conto principale con sottoconti) presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Intesa SanPaolo S.p.A.; 2) Unicredit S.p.A.; 3) BNL; 4) Credit Agricole; oppure altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;

il professionista delegato aprirà:

- un primo conto corrente **vincolato all'ordine del professionista medesimo**, su cui far affluire le spese di pubblicità versate per l'espletamento degli adempimenti necessari alla vendita, le cauzioni degli offerenti e le spese relative al trasferimento versate dall'aggiudicatario;

- un secondo conto corrente bancario, intestato alla procedura espropriativa in epigrafe e **vincolato all'ordine del giudice**, su cui far affluire le somme ricavate dalla vendita del compendio staggito (cauzione dell'offerente aggiudicatario una volta intervenuta l'aggiudicazione ed il saldo prezzo di aggiudicazione);

14. l'istituto bancario prescelto è autorizzato a rilasciare tutti gli strumenti bancari (*home banking, pagobancomat, carte di debito, carte prepagate, masterpass, etc.*) necessari al delegato alla vendita per l'espletamento delle proprie attività; il professionista delegato è sin d'ora autorizzato ad operare, sul conto corrente, sui cui è affluito il fondo spese per le attività di trasferimento, per il pagamento (*tramite documento F23/F24/F24 elide*) delle imposte di registrazione, trascrizione e annotazione; il professionista delegato è, sin d'ora, autorizzato alla restituzione delle somme versate a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario sul medesimo conto dal quale sono pervenute; il professionista delegato provvede, con cadenza semestrale, alla rendicontazione dei rapporti bancari aperti ai fini dell'espletamento delle attività delegate;

AVVISO DI VENDITA

15. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 *quater*;

16. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente **ai creditori iscritti che sui beni indivisi posti in vendita hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri** almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

17. il professionista delegato deve specificare nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il professionista con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota

a persona diversa dal professionista; che inoltra la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile; la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia 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);

18. il professionista delegato deve indicare nell'avviso di vendita il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE e LA DATA DELLA VENDITA.**

PRECISAZIONI:

-l'inizio delle operazioni di vendita telematica può essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

-il professionista indica il termine per la formulazione delle offerte a data fissa, indica altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e precisa che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- il professionista delegato deve indicare, inoltre, nell'avviso, 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, specificando per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti,

-il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverossia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche);

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

19. il professionista delegato, nel redigere l'avviso previsto dall'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice, sono eseguite dal delegato presso il suo studio;

20. il professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile ove non vi sia il rilascio spontaneo dello stesso da parte degli occupanti;

il professionista delegato avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso;

21. il professionista delegato deve depositare telematicamente l'avviso di vendita immediatamente nonché il verbale della gara entro il giorno lavorativo successivo rispetto a quello di svolgimento delle operazioni di vendita;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE DI ACQUISTO

22. il professionista delegato dà atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);

23. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015 come sopra specificato, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

Si precisa 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 (pst.giustizia.it), 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);

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

L'offerta deve contenere, **a pena di inefficacia**; (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione]; (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; (d) il numero o altro dato identificativo del lotto; (e) la descrizione del bene; (f) l'indicazione del referente della procedura; (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; (i) l'importo versato a titolo di cauzione; (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l; (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. **Detta dichiarazione deve altresì contenere**; (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; (p) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**; (q) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali**; (r) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione**; (s) **copia di valido documento di identità** del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. **procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare**); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare**, da allegare in copia attestandone la conformità (**la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni**) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);

24. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

25. il professionista delegato dà atto ed avvisa che **l'offerta non è efficace**: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato sopra riportato; 3) se l'offerente presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura inferiore al dieci per cento del prezzo proposto;

26. il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c.

CAUZIONE

27. il professionista delegato dà atto ed avvisa che la cauzione mediante bonifico sia versata a cura dell'offerente sul conto corrente intestato alla procedura (che verrà specificato nell'avviso di vendita) in modo

che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**;

28. in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della **cauzione** anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;

GARA TELEMATICA- AGGIUDICAZIONE

29. Il professionista dà atto ed avvisa che:

- le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; **la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta**; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;

-nell'ipotesi di presentazione di UN'UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che 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 caso di più offerte valide**, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona secondo il sistema di **PLURIMI RILANCI**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

In particolare: i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);
- -il professionista delegato **procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione.**

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- 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 ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

- i dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

STATO DELL'IMMOBILE IN VENDITA

30. il delegato avvisa che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dal CTU incaricato nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad 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 dagli alienanti - 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'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento;

VERBALE SULLO SVOLGIMENTO DELLA GARA

31. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si è svolta, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; **il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;**
In nessun caso il professionista delegato può sospendere o ritardare le operazioni delegate su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

32. il professionista delegato **fissa nell'avviso di vendita il termine perentorio, quindi improrogabile, per il versamento del saldo del prezzo in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione sul conto corrente sopra indicato;**

33. *il professionista delegato fissa nell'avviso*, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, il termine affinché l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

34. *il professionista delegato verifica*, disposta l'aggiudicazione provvisoria, che il versamento del saldo del prezzo sia accreditato nel termine fissato sul rapporto di conto corrente aperto dal professionista delegato come sopra specificato, comunicando al giudice l'omesso versamento del prezzo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

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

DECRETO DI TRASFERIMENTO

36. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità sopra stabilite, il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice gli atti relativi alla vendita, allegando al decreto di trasferimento, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

37. il professionista delegato provvede all'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 di trasferimento pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

a questo riguardo si precisa fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA

38. se non vi sono offerte di acquisto o se decide di non accoglierle, il professionista è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto

opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre fino ad 1/4 il precedente prezzo di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; per ulteriori due, eventuali, rifissazioni, il professionista delegato provvederà a fissare nuove operazioni di vendita con una riduzione fino al 15% dell'ultimo prezzo posto a base di gara in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; per le ulteriori, eventuali rifissazioni, il professionista delegato chiederà indicazioni al giudice (il delegato è autorizzato, in ogni caso, ad arrotondare, il prezzo base posto a base di gara come risultante dalla valutazione del CTU incaricato o come determinato dalle eventuali riduzioni alla prima cifra intera superiore);

39. nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. (mancato versamento del prezzo nel termine stabilito), il professionista delegato comunica la circostanza al giudice per i conseguenti provvedimenti e, in seguito all'emissione del decreto di decadenza dall'aggiudica, in ottemperanza alle indicazioni in esso contenute, il delegato alla vendita fisserà una nuova vendita;

PUBBLICITA' LEGALE

40. l'avviso di vendita deve essere reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- 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;
- 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, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.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;
- invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- ogni ulteriore adempimento pubblicitario deve essere preventivamente autorizzato dal giudice: ad esempio *l'eventuale effettuazione* del servizio "prima visita - virtual tour 360°" da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.

Modalità operative della richiesta di pubblicità e fornitura della piattaforma per la gestione delle operazioni di vendita telematica

- tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati saranno eseguiti a cura del professionista delegato;
- in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

41. non oltre trenta giorni dal deposito del decreto di trasferimento (ovvero dell'ultimo decreto di trasferimento in caso di più beni), il professionista delegato procede alla formazione di una bozza del progetto di distribuzione da trasmettere al G.U. corredato dalla nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) ed onorari per la liquidazione;

42. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il giudice, apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza per la discussione e l'approvazione del medesimo, disponendone la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine;

43. caso di approvazione del piano di riparto o, comunque, di dichiarazione di relativa esecutività, il professionista delegato provvederà a darvi attuazione, effettuando il pagamento delle singole quote agli aventi diritto senza ulteriore autorizzazione.

- per la **pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche**, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
- per le altre forme di **pubblicità sopra indicate e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato**, il delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **almeno settanta (70) giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;
- il professionista delegato deve aver cura, sotto la propria responsabilità, di:
 - caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità delle parti e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di queste ultime 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. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
 - verificare la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare.
- il professionista delegato è altresì tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.
- il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale.

Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 c.2 e c.3 svolti in precedenza.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

44. il professionista delegato è autorizzato sin da ora ad accedere al fascicolo telematico ed, in caso di fascicolo cartaceo, ad estrarne copia;

45. il professionista delegato deve comunicare gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili gli atti relativi alla vendita e la relazione del CTU in atti a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati;

46. il professionista delegato al completamento degli adempimenti di trasferimento deposita in cancelleria un plico contenente, **in originale**, il decreto di trasferimento, registrato e trascritto, nonché tutte le ricevute dei pagamenti effettuati e degli adempimenti espletati; **non trattiene**, pertanto, a termine delle operazioni delegate, nessun atto in originale riguardante le operazioni delegate;

47. il professionista delegato redige una relazione finale delle attività svolte rendicontando i pagamenti effettuati con la distribuzione delle somme.

Il Giudice rinvia per la verifica dell'andamento delle operazioni di vendita all'udienza del 23 aprile 2024, ora di rito.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti ed al professionista delegato.
Napoli, 23 settembre 2023

Il Giudice

dott.ssa Biancamaria Pisciotta

