Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere

QUARTA SEZIONE CIVILE

N. R.G. 7204/2017

Il giudice dott. Salvatore Scalera;

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 5 giugno 2024;

RILEVATO CHE:

la comunione di cui si domanda la divisione nel presente giudizio ha ad oggetto un immobile, costituito da un fabbricato, meglio identificato in atti;

il CTU nominato ha accertato l'indivisibilità del predetto bene immobile ha quantificato il valore di mercato in € 290.734,80 (arrotondati € 290.700,00);

questo giudice, preso atto delle richieste delle parti e dato atto che nessuna ha chiesto l'attribuzione del bene in questione;

risulta necessario, pertanto, procedere alla vendita del bene oggetto della comunione di cui si chiede la divisione;

occorre delegare alla vendita un professionista con delega delle relative operazioni;

CONSIDERATO CHE:

sono di recente intervenute le modifiche legislative che incidono anche sulle vendite disposte in sede di giudizio di divisione sotto i seguenti profili:

1) Portale delle vendite pubbliche (PVP): ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015, "*quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata portale delle vendite*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pubbliche"; la disposizione in questione si applica decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in G.U. delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att.c.p.c. (art. 23, comma 2, del D.L. n. 83 del 2015);

2) Vendita telematica: ai sensi dell'art. 569, quarto comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni con legge n. 119 del 2016, "*il giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*"; la disposizione si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella G.U. del decreto di accertamento dell'operatività del Portale delle vendite pubbliche (art. 4, comma 5, D.L. n. 59 del 2016)

RILEVATO CHE:

in G.U. – Serie Generale n. 7 del 10/1/2018 ha avuto luogo la pubblicazione del decreto del Ministro della Giustizia del 5/12/2017 di accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche;

in G.U. – Serie Generale n. 16 del 20/1/2018 ha avuto luogo la pubblicazione delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att.c.p.c.;

RITENUTO CHE:

in relazione al profilo sopra indicato sub 2) (Vendita telematica), sussistono i presupposti per disporre che, nel caso di specie, le operazioni siano effettuate con modalità non telematiche, in quanto più opportuna per il sollecito svolgimento della vendita, in considerazione della natura del bene, della sua ubicazione e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

circostanza che il potenziale e verosimile bacino di offerenti è costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo ed a cui va prospettata una modalità di acquisto di semplice approccio;

P.Q.M.

dispone la vendita

in un unico lotto del seguente bene: compendio immobiliare su due livelli ubicato in Carinola (CE), alla via Fiume Savone al civico n° 20, censito al N.C.E.U. al foglio 69, part.lla 91, sub. 1-2-3 del comune di Carinola (CE); Secondo quanto riportato nella relazione di stima predisposta dal CTU, ing. Luigi Landolfi, agli atti presso l'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carinola, non risulta alcun titolo abilitativo ascrivibile ai proprietari degli immobili ed, inoltre, rispetto alle planimetrie catastali, le unità immobiliari presentano alcune difformità. Il tutto come meglio precisato nella relazione di stima depositata dal predetto ausiliario. Prezzo base € 290.700,00, offerta minima € 218.025,00.

Delega

al compimento delle operazioni di vendita l'avvocato Luigi Meinardi, con studio in Santa Maria Capua Vetere al Corso Garibaldi n. 116, e gli assegna, a titolo di a fondo spese, la somma complessiva di euro 2.000,00 a carico di tutte le parti della comunione, in misura proporzionale alle rispettive quote, tra loro, ed in solido nei confronti del predetto ausiliario, da versare nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza, al fine di garantire il corretto espletamento degli adempimenti correlati alla fase di vendita nei termini assegnati.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio ed in quelli di parte, in quanto il primo rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale;

IMPARTISCE

le seguenti modalità e condizioni della delega ex art. 591-bis cod. proc. civ.

Il professionista delegato procederà al compimento di tutte le attività previste dall'art. 591-bis cod. proc. civ., provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita: il professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO, attesa l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Decreto Legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella legge 6 agosto 2015, n. 132 (applicabile alla fattispecie in esame, stante il richiamo all'art. 569 cod. proc. civ., contenuto nell'art. 788 cod. proc. civ.), salvo che ritenga probabile che la vendita con la modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ., nel qual caso riferirà prontamente al g. i. ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni;

IL DELEGATO PROVVEDERÀ

1) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 cod. proc. civ. e le istruzioni qui di seguito impartite;

2) a fissare un termine non inferiore a 90 (novanta) giorni e non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per l'immobile a vendersi;

3) a fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

4) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 cod. proc. civ. e disposta da questo Giudice con la presente ordinanza di vendita);

5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ultimo comma, cod. proc. civ.) nonché alla ricezione delle offerte anche con modalità telematiche di cui all'art 173-quinquies disp. att. cod. proc. civ. ma senza rilascio di fideiussioni;

6) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso della data fissata e alla presenza degli offerenti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

8) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 cod. proc. civ. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente [allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente], e ciò anche se il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (1/4), salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di attribuzione da uno dei condividenti al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

10) a redigere il verbale delle operazioni di vendita;

11) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

12) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 cod. proc. civ.;

13) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente bancario intestato all'ordine della procedura;

14) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

15) a dare tempestivo avviso dell'aggiudicazione e del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 cod. proc. civ.;

16) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

17) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile stesso), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione. Qualora il versamento del prezzo sia avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto. Nel trasmettere – in formato cartaceo ed elettronico - al g. i. la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 cod. proc. civ. "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, il professionista delegato allegherà "CD" o "file" contenente la bozza di tale decreto; il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano ed Internet, offerte con copie degli assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo - prezzo, libretto bancario), riportando anche l'elenco delle formalità di cui occorre disporre la cancellazione. A tal proposito, il professionista delegato, inserirà nel testo del decreto: i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di vendita, in caso di variazioni successive), l'analitica indicazione delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) delle iscrizioni e trascrizioni a cancellarsi; il delegato sottoporrà al g. i. la nota di spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati: - ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000; - attestazione circa il ricevimento, da parte del professionista delegato, delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma terzo, cod. proc. civ., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591-bis, comma secondo, n. 11), cod. proc. civ.;

19) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;

20) ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

21) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto (1/4), avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% (settantacinque percento) del prezzo base così come ridotto e a darne comunicazione, mediante fax o p.e.c. (posta elettronica certificata) alle parti (a mezzo dei rispettivi difensori);

22) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni, e non superiore a 90 (novanta) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 cod. proc. civ. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 cod. proc. civ.,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 cod. proc. civ., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni che vengono di seguito fornite);

24) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delega;

25) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di un quarto (1/4) ed, in mancanza di domande di assegnazione, procederà ad una terza vendita senza incanto al prezzo ribassato di un ulteriore quarto (1/4) e, se del caso, anche una quarta vendita al prezzo ribassato di ulteriore quarto (1/4) in caso infruttuoso, ne darà avviso al g. i. che adotterà, previa eventuale fissazione di udienza, le determinazioni del caso;

26) a segnalare nel termine di giorni 15 (quindici) dall'esaurimento del fondo spese la menzionata circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese e sulle sue eventuali considerazioni, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

27) a predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione al g. i., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 (quarantacinque) giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese del trasferimento;

28) all'esecuzione, nel termine di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del g. i., delle formalità di cui all'art. 591-bis, comma terzo, n. 11), cod. proc. civ. e, cioè, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a 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;

29) a prelevare dal fondo spese depositato dall'aggiudicatario al delegato le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di trasferimento (spese a carico dell'acquirente), e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

30) a predisporre, ai sensi dell'art. 596 cod. proc. civ. il progetto di distribuzione da trasmettere al g. i. corredato dalla nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) ed onorari, per la liquidazione;

31) a provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g. i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Il professionista delegato dovrà procedere senza ritardo a tutte le operazioni delegate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) le quote immobiliari sono poste in vendita nella consistenza indicata nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'Ing. Luigi Landolfi (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'ausiliario.

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 (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: 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) le quote immobiliari vengono vendute libere da eventuali iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

E) Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni (in bollo); un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di "Procedimento n. 7204/2017 RG Tribunale di Santa Maria Capua Vetere", per un importo pari al 10% (dieci percento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

F) L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Santa Maria Capua Vetere; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) qualora 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.

- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 cod. proc. civ. 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 [allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente], salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura superiore ad un quarto (1/4);

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione) a mezzo di altro assegno circolare non trasferibile intestato al delegato.

In caso di inadempimento nel versamento degli assegni di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DISPONE

Il delegato eseguirà la pubblicità preventiva relativa alla vendita senza incanto.

DISPONE che il professionista delegato proceda alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) nei seguenti termini: 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato; 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 e del nominativo del custode giudiziario.

Altri adempimenti pubblicitari:

Il delegato potrà procedere a far eseguire la distribuzione di minimo 50 (cinquanta) e massimo 100 (cento) volantini nell'ambito del Comune in cui si trovano le quote immobiliari oggetto di vendita.

Il delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso d'asta sul sito specializzato astegiudiziarie.it.

I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

FISSA

il termine per le operazioni di cui alla presente ordinanza di delega in 24 (ventiquattro) mesi.

DISPONE

l'istituzione, ad onere del professionista delegato, di un conto corrente bancario presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Banco di Napoli, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, Corso Garibaldi; 2) Unicredit, Agenzia di Santa Maria Capua Vetere, Corso Aldo Moro; 3) BCC Terra di Lavoro, San Vincenzo de Paoli; conto corrente da intestarsi al presente procedimento e all'ordine del Giudice, su cui andranno effettuati versamenti e/o bonifici e/o altre operazioni di pertinenza del presente procedimento.

Il professionista delegato (o persona da lui incaricata per iscritto) provvederà ad acquisire, presso la Cancelleria, copia degli atti e documenti necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il professionista delegato è altresì invitato a relazionare per iscritto, a questo giudice, sullo stato delle operazioni di vendita, entro la data del 30.06.2025.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RINVIA

la causa all'udienza del **4.11.2026,** in attesa dell'espletamento della vendita e dove verranno precisate altresì le conclusioni;

MANDA

alla cancelleria per gli adempimenti e le comunicazioni di rito, inclusa quella al professionista delegato, da eseguirsi in forma integrale, all'uopo segnalando che i termini assegnati sono da intendersi sospesi per il periodo dal 1° agosto al 31 agosto.

Si comunichi.

06/06/2024

Il Giudice

Salvatore Scalera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009