



IL TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

PRIMA SEZIONE CIVILE

ORDINANZA RESA A SEGUITO DI TRATTAZIONE SCRITTA

DISPOSTA PER L'UDIENZA DEL 6/5/2024

(art. 127 ter c.p.c.)

*Il Giudice dott.ssa Mariacristina Carpinelli,*

*-letti gli atti della causa;*

*-dato atto che per l'udienza di cui in epigrafe è stata disposta trattazione cartolare a norma dell'art. 127 ter c.p.c. con termine per deposito delle note sino all'udienza;*

*-viste le note depositate;*

*-osservato che le parti del giudizio hanno dichiarato di non essere riusciti a procedere bonariamente alla vendita del terreno sito in Trecase composto da are 94,85 e fabbricato rurale entrostante riportato al catasto terreni del comune di Trecase al folio 7 part. 630 vigneto cl. 2 are 93.85, folio 7 part. 634 fabbricato rurale;*

*-considerato che, tanto premesso, la parte istante ha chiesto procedersi alla vendita dello stesso ai sensi dell'art. 720 c.c., mentre le altre parti hanno chiesto darsi incarico ad un'agenzia immobiliare;*

*-rilevato che, nell'ambito del presente procedimento, è stata emessa sentenza non definitiva n. 1223/2019 con la quale veniva accertata la indivisibilità del fondo rustico sopra citato con entrostante fabbricato rurale sicchè, con contestuale ordinanza, veniva disposta la vendita del menzionato immobile;*

*-considerato che nessuna delle parti ha chiesto l'attribuzione del bene, per cui occorre procedere alla vendita del bene;*

*-ritenuto, pertanto, di dover disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.*

DISPONE

*la vendita del terreno sito in Trecase composto da are 94,85 e fabbricato rurale entrostante riportato al catasto terreni del comune di Trecase al folio 7 part. 630 vigneto cl. 2 are 93.85, folio 7 part. 634 fabbricato rurale;*

*-considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la*

*vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;*

*-ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;*

*-ritenuto, inoltre, di disporre la vendita dei beni in questione, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;*

*-ritenuto, in particolare, che lo svolgimento della vendita con modalità telematiche, reso obbligatorio dalla previsione del IV co. dell'art. 569 c.p.c., sia contrario all'interesse delle parti nonché ostativo alla celere conclusione della procedura;*

*-ritenuto, inoltre, di disporre la vendita dei beni, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c. a favore di un professionista iscritto all'albo di cui all'art. 179 ter. disp. att. cpc;*

*così provvede:*

#### DELEGA

*per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il dott. Giaquinto Antonio*

#### DISPONE

*La vendita del compendio in oggetto, meglio identificato nella relazione redatta dal ctu Arch. Ciro Vitiello, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, al prezzo base ivi determinato.*

#### DISPONE

*Che il nominato professionista, previa acquisizione -personalmente o a mezzo di persona incaricata per iscritto - dalla cancelleria di copia degli atti occorrenti, si attenga, nel compimento delle delegate operazioni di vendita, alle seguenti disposizioni.*

*1. Avviso di vendita.*

*Il delegato provvederà a redigere l'avviso per la vendita senza incanto, applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 quater di esse.*

*Le vendite senza incanto non devono essere fissate nel periodo compreso tra il primo agosto e il primo settembre.*

*Al fine della predisposizione dell'avviso di vendita (senza incanto) il delegato:*

*a) indichi natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune in cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali;*

*b) determini il prezzo base dei cespiti staggiti avvalendosi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della relazione peritale dell'esperto e provveda all'eventuale formazione dei lotti, sulla*

scorta delle emergenze evincibili dall'elaborato dell'esperto e nel rispetto degli eventuali vincoli pertinenziali o di asservimento tra più cespiti; qualora emerga la necessità di chiarimenti o approfondimenti segnali la circostanza prontamente al giudice, all'esperto e alle parti; specifichi che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base;

c) fissi, nella vendita senza incanto il termine, non superiore a novanta giorni (90), decorrente dalla data di versamento del fondo spese, entro il quale possono essere presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed indichi il luogo, la data (corrispondente al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte) e l'ora per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.. Determini le modalità di presentazione dell'offerta e della cauzione e l'ammontare della stessa come di seguito indicato;

d) stabilisca ed indichi che la presentazione delle offerte di acquisto, l'esame delle stesse e la gara tra gli offerenti avranno luogo presso il Tribunale, edificio settore civile, piano Terzo, ovvero presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero presso altro recapito nella propria disponibilità ubicato nel circondario di questo Tribunale ovvero nel diverso luogo da questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, previamente indicato ed autorizzato dal giudice;

e) indichi che l'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione;

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, a titolo di cauzione, un importo pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Del pari va depositata, in uno all'offerta, una somma a titolo di fondo spese di

*trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo proposto dall'offerente, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.*

*La cauzione come sopra determinata dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato ai titolari degli immobili ovvero di libretto di deposito postale o bancario intestato ai titolari degli immobili; l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.*

*f) L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere o del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.*

*g) avvisi che saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate;*

*h) Fissi, al giorno successivo alla scadenza del termine sub c), la comparizione degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., secondo le previsioni delle lettere i) ed l) che seguono;*

*i) avvisi che qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..n caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta.*

*Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; €*

4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

l)- avvisi che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto, L'avviso di vendita dovrà comunque contenere:

m) l'indicazione della situazione edilizia ed urbanistica 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 (nell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. dovrà essere indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del .T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della L. n. 47 del 28.2.1985 e succ. modif.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato .T.U., ovvero di cui all'art. 40 co. 2, della citata legge n. 47 del 28.2.1985, ne va fatta menzione nell'avviso di vendita con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. n. 47 del 28.2.1985).

n) il sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore.

*o) la precisazione 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.*

*p) l'avviso che nel caso in cui non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. o se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione si procederà ad una nuova vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto (solo nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).*

*q) la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c.);*

#### **5. Adempimenti Pubblicitari.**

*Esegua il delegato la pubblicità preventiva relativa alla vendita senza incanto.*

*Dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art.490 c.p.c. con le seguenti modalità:*

*- pubblicazione all'albo del Tribunale (fino all'entrata in funzione nel portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.);*

*- inserzione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del creditore (da comunicarsi al custode e al delegato, ove presente, entro 30 gg. decorrenti dalla comunicazione della presente ordinanza) provvedendo, in mancanza, a scegliere il quotidiano sulla base della maggior convenienza, nonché sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).*

*L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli*

tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero della procedura; descrizione dell'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 (espresse 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 il valore ex art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); notizie urbanisco – edilizie essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); data, ora e luogo della vendita senza incanto (il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte) e dell'eventuale vendita con incanto; il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; il numero della procedura e l'indicazione del giudice; il nome e il recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici vanno inseriti sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno sessanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto, mentre la pubblicazione sul quotidiano deve avvenire almeno quarantacinque giorni prima del predetto termine. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunaletorreannunziata.it](http://www.tribunaletorreannunziata.it);

**Altri adempimenti pubblicitari**

- Affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Torre Annunziata ;
- Invio di n. 200 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita
- Pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Fieracittà, Bric a Brac, Quattromura), e/o freepress;

I suddetti adempimenti sono consentiti come forma di pubblicità commerciale in facoltativa aggiunta a quella obbligatoria; il professionista delegato e/o il custode vigilerà sull'esatto compimento di tale forma di pubblicità.

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

*Ulteriori indicazioni in tema di adempimenti pubblicitari.*

*Tutti gli adempimenti pubblicitari (quotidiani, internet, missive commerciali, pubblicità muraria e pubblicazione su riviste specializzate), ad eccezione di quello relativo alla affissione all'Albo del Tribunale (richiesto dal custode e curato dalla Cancelleria), alla pubblicità muraria ed alla pubblicazione su riviste specializzate, saranno eseguiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. convenzionata con il Tribunale di Torre Annunziata (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), 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 ex art. 569 c.p.c., avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato, almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, con le seguenti modalità alternative:*

- e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;*
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);*
- fax al n° 0586/201431;*

*Il professionista delegato, sotto la sua responsabilità, dovrà:*

- trasmettere la documentazione da pubblicare preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene ovvero i comproprietari) 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 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);*
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare.*

*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:*

- rispondere alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;*
- inviare via fax al numero 0586/201431 l'apposito modulo denominato "Esito delle vendite dei singoli lotti";*
- effettuare in area riservata tramite modulo online l'aggiornamento degli esiti in*

*tempo reale sul sito.*

#### *6. Versamento del saldo prezzo.*

*Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni -senza alcuna sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).*

*Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.*

#### *7. Assegnazione e ulteriori esperimenti di vendita.*

*Nel caso in cui un creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita, abbia presentato istanza di assegnazione conforme*

*alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte o in caso di offerte inferiori al prezzo base nei limiti di almeno il 75%, il delegato è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale congruaglio.*

*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 primo, c.p.c.*

*In particolare, in caso di mancata assegnazione, il delegato ha facoltà di fissare, ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - senza necessità di autorizzazione del Giudicante - nuovo esperimento di vendita, con ribasso di un quarto del prezzo base rispetto al precedente e con le modalità anzidette. In definitiva, nel caso di infruttuoso esito dell'esperimento di vendita, il professionista delegato può, senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad effettuare tre ribassi nei modi di legge del presso d'asta, richiedendo invece previa autorizzazione al Giudicante soltanto per l'eventuale quarto ribasso.*

#### *8. Termine per il compimento delle operazioni delegate.*

*Al professionista delegato è assegnato il termine massimo di 8 mesi dalla data del deposito della presente ordinanza per procedere alle operazioni di vendita e, in prosieguo, quello di 90 giorni per ciascuno dei successivi esperimenti di vendita.*

*La delega ha una durata complessiva di 24 mesi.*

*In caso di mancata vendita il professionista delegato provveda a rimettere il fascicolo*

*al giudice.*

*Il mancato rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza (salvo per quelli dichiarati perentori dalla legge) non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la eventuale sostituzione del delegato.*

*9. Informazioni per l'aggiudicatario da inserire nell'avviso di vendita. Spese a carico dell'aggiudicatario.*

*Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni 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.*

*Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, quarto comma, c.p.c.). Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.*

*10. Comunicazioni del professionista.*

*Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso):*

- 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 terzo);*
- della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art.584 ultimo comma c.p.c.);*
- della mancanza di domande di assegnazione (artt.590-591 c.p.c.),*  
*per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria;*
- dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita ex art. 161 bis disp. att. c.p.c..*

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

## 11. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Avvenuto il versamento del saldo prezzo (che verrà attestato da apposito certificato di pagamento) il professionista- previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale- predisponga la bozza del decreto di trasferimento.

Nel trasmettere - in formato cartaceo ed elettronico - al Giudicante la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 c.p.c. "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, (in via anticipata a mezzo e-mail all'indirizzo .....@giustizia.it con la indicazione nell'oggetto: "R.G.- bozza decreto trasferimento", il professionista delegato alleggi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (ovvero avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano ed Internet, offerte con copie-asegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, libretto bancario), e, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale e comunque in corso di validità, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, inserisca 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'attestazione di prestazione energetica, le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); l'analitica indicazione delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art.498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art.561 c.p.c.).

*Altri adempimenti successivi alla vendita*

Il professionista delegato si attenga alle seguenti ulteriori indicazioni relative agli adempimenti successivi alla vendita:

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per

*eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.*

- *Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o a mani proprie, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie da utilizzare per il pagamento;*

- *Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;*

- *Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;*

*quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, 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;*

- *A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari e comunicherà l'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento al professionista incaricato della predisposizione del progetto di distribuzione delle somme ricavate.*

- *Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, 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'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.*

- *Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria di Napoli 2 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. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie*

- ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

• 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. Il delegato provvederà, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene

#### DISPONE

che le parti, in solido tra loro, entro il termine di venti giorni dalla richiesta, corrispondano al professionista un fondo spese di euro 1.200,00 (da imputarsi per euro 700,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità ex art.490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato), salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite.

In caso di mancato versamento dell'acconto nel termine indicato, il professionista è comunque autorizzato a delegare ex art. 1268 c.c. le parti per il pagamento delle spese ed a richiedere al soggetto incaricato della pubblicità commerciale di emettere la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti delle parti.

Che il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia di atti del fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata.

Fissa l'udienza del 4.12.2024 ore 9,00, per verificare l'andamento delle operazioni.

Manda la Cancelleria di avvisare il delegato dell'incarico conferitogli

Torre Annunziata, addì 08/05/2024.

Il giudice  
dott.ssa Mariacristina Carpinelli