



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE
ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA
(artt. 216 e 275 co. 2 cc.ii.)

8/2023 N.R. Liquidaz. controllata del patrim.

V° il g.d., dr. Pasquale Velleca,

premesse che:

- la procedura ha ad oggetto la liquidazione controllata del patrimonio di xxxxx
xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, giusta sentenza n. 35/2023 del 12.07.2023,

- liquidatore della procedura è stata nominata la dott.ssa Maria Grazia Di Palma;

- in data 04.10.2023 è stato approvato il programma di liquidazione, con la precisazione che *“la liquidazione dovrà avvenire mediante vendita telematica 216 co. 4 cc.ii”* (cfr. il provvedimento in atti);

- in data 03.11.2023 è stata ratificata la nomina, quale esperto stimatore, dell'arch. Alfonso Russo.

- in data 09.04.2024 è stata depositata la perizia di stima avente ad oggetto i beni della procedura e precisamente l'unità immobiliare facente parte di un antico aggregato urbano ubicato nel comune di Nocera Inferiore (Sa) alla Via Urbulana n.65, composto da:

1) appartamento su due livelli, composto da n. 2 camere e n. 2 locali bagni collegati internamente da una piattaforma elevatrice, identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al: 1. Foglio 18 Part.IIIa 1282 Sub. 11, Cat. A/4, Classe 3 Consistenza 2,5 vani, Rendita 154,94 Euro

2) lastrico solare di copertura identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 18 Part.IIIa 1282 Sub. 12, Cat. F/5, Classe 3 Consistenza 26 mq,

Valore: euro 52.574,72.

Richiamato il provvedimento del 19.04.2024,

Letta l'autorizzazione alla vendita telematica depositata il 29.04.2024 dal liquidatore,

visti gli artt. 216 e 275 co. 2 cc.ii.,



P. Q. M.
AUTORIZZA

la vendita del compendio immobiliare nei termini di seguito indicati.

MANDA

al liquidatore (anche quale professionista delegato alla vendita) dott.ssa Maria Grazia Di Palma per l'espletamento delle operazioni di vendita con le modalità telematiche di seguito indicate, per gli adempimenti successivi alla vendita e per la redazione della bozza del decreto di trasferimento.

FISSA le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al professionista:

1. DESCRIZIONE LOTTO

DISPONE la vendita del/i bene/i pignorato/i nei termini di seguito indicati.

Piena proprietà del lotto unico costituito da:

- 1) appartamento su due livelli, composto da n. 2 camere e n. 2 locali bagni collegati internamente da una piattaforma elevatrice, identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al: 1. Foglio 18 Part.IIa 1282 Sub. 11, Cat. A/4, Classe 3 Consistenza 2,5 vani, Rendita 154,94 Euro
- 2) lastrico solare di copertura identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 18 Part.IIa 1282 Sub. 12, Cat. F/5, Classe 3 Consistenza 26 mq,

Prezzo base: euro 52.574,72.

Offerta minima: 40.000,00.

Bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

AUTORIZZA il liquidatore ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del/i lotto/i da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporre.

2. TERMINI

DISPONE che il liquidatore provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita nel termine di **90 giorni** dalla data della presente ordinanza;

- che, in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il liquidatore provveda alle operazioni successive nel termine di **180 giorni** dalla data dell'aggiudicazione;



- che, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il liquidatore rimetta immediatamente gli atti al giudice.

3. CONTROLLI E ADEMPIMENTI

DISPONE che il liquidatore verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nella perizia di stima e quello risultante dagli atti.

4. CONTO CORRENTE

AUTORIZZA il liquidatore, con riferimento alle operazioni di vendita, ad aprire un conto corrente bancario presso un istituto di credito da lui scelto, a condizione che pratici condizioni economiche vantaggiose;

DISPONE:

- che il conto corrente sia intestato al Tribunale di Nocera Inferiore con indicazione del numero della procedura;

- che il conto corrente sia con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme e che il professionista delegato depositi, unitamente agli atti – all'esito della gara - documento dal quale evincere il c.d. “storico degli accessi” o “home report”, al fine di consentire al Giudice di verificare l'accesso al conto il giorno della vendita;

- che su tale conto siano depositate le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti, il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il saldo delle spese versate dall'aggiudicatario;

- che, per le sole spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario, il liquidatore è autorizzato ad aprire – in alternativa al conto sopra indicato – altro conto corrente e sempre a condizioni economiche vantaggiose sopra indicate intestato ugualmente al Tribunale di Nocera Inferiore con indicazione del numero della procedura e concernente unicamente le spese di trasferimento;

5. LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

DISPONE:

- che la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del liquidatore in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate, presso lo studio del professionista medesimo ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.



6. ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

DISPONE:

- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il liquidatore proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di **TRE RIBASSI**;

- che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione contenente TUTTE le seguenti informazioni (e secondo l'ordine di seguito indicato): **descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita** (con indicazione delle date e dei prezzi); **stato di occupazione del lotto** (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e **cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo**, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.

Il giudice delegato dott. Pasquale Velleca,

DISPONE che il liquidatore espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Avviso di vendita

DISPONE:

- che il liquidatore 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);

- **che il liquidatore indichi nell'avviso di vendita:**



- in primo luogo, il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA e LA DATA DELLA VENDITA.**

PRECISAZIONI:

il liquidatore indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa. Inoltre, l'avviso di vendita dovrà contenere la seguente specificazione: *“A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale “versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E’ quindi onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest’ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile”.*

Il liquidatore indicherà la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell’ora) e preciserà 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.

- in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- in terzo luogo e per l’ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:
il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL’EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE.**

Cauzione



DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il liquidatore verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il liquidatore proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il liquidatore ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il liquidatore pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il liquidatore procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il liquidatore procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti liquidatore procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il liquidatore individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:



- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il liquidatore procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il liquidatore non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Saldo prezzo

DISPONE:

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione** **(TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).**

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, n. / R.G.E.;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione



siano acquisite a titolo di multa; ii) il liquidatore proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **cinquanta per cento (50%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Saldo spese

DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- che la somma forfettaria in questione sia pari:

- in via generale, al venti per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;

- che, nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

- il liquidatore depositi relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il liquidatore accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- **l'emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;**
- **le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;**

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il liquidatore rediga prospetto riepilogativo delle



spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;

e per l'effetto:

AUTORIZZA il liquidatore delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

- che l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);

- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

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

Rinvio

DISPONE:

- che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA



Disposizioni generali

DISPONE:

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;**

- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: **www.astetelematiche.it;**

- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il liquidatore;

AUTORIZZA

“Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.” ad essere censita sul registro di cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita sul Sicic esecuzioni;

Offerta

DISPONE:

- che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- che all'offerta siano **allegati**: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:



a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) sia direttamente 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, 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (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)**;

- che, 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 mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;

- che, 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;

Cauzione



DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- che le coordinate IBAN del conto corrente intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;
- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il termine di presentazione delle offerte. Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine fissato per la presentazione delle offerte.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse liquidatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e per l'effetto:

AUTORIZZA il liquidatore ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati;

Esame delle offerte

DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale, presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;



- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Gara tra gli offerenti

DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;**



- la gara avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);
- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

3. PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE:

contenuto e termini della pubblicità

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul **“portale delle vendite pubbliche”** dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet



ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. invio **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

4. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – **almeno quarantacinque (45) 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;

Il referente della società dovrà essere accompagnato dal liquidatore per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

modalità operative della richiesta di pubblicità

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;

- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

- **per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, il custode/professionista farà pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione ricevuta in formato xml.p7m attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (od, in alternativa, il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio), almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;**
- per le altre forme di pubblicità sopra indicate, il professionista delegato procederà mediante richiesta alla seguente società di servizi: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., facendo pervenire alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la documentazione di cui sopra (**avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie**) insieme con il modulo



di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a sua cura, almeno **settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, 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;

consegna a mano al referente di Aste Giudiziarie presso la cancelleria esecuzioni immobiliari;

- che il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano (laddove previsto) sia redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e controllato ed approvato dal custode/professionista e contenga, in particolare unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito telefonico del custode giudiziario, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet).

- che sulla pubblicità cartacea (laddove prevista) siano omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet 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 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;
- ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente;



- 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;

- che il custode/professionista sia altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito;
- rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria.

- che il professionista delegato acquisisca dal custode giudiziario (se soggetto diverso) entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita.

A tal riguardo 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.

5. VISITE

DISPONE, letto art. 560, quinto 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 liquidatore dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine:

- il liquidatore dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni 15 da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche.
- il liquidatore dovrà programmare le visite scadenando giorni ed orari per ogni singolo richiedente evitando che gli offerenti si possano incrociare anche solo alla fine o all'inizio di ciascuna visita.
- il liquidatore, anche durante la visita, dovrà adottare opportune cautele affinché l'identità di ciascun offerente non sia resa nota ad alcuno, tranne che al custode stesso, specialmente ove il bene sia ancora materialmente occupato;



- durante le visite il liquidatore dovrà porsi come unico interlocutore nei rapporti con l'offerente e con l'eventuale occupante;
- il liquidatore sarà l'unico ad avere accesso al nominativo degli interessati alla visita;

Il giudice dott. Pasquale Velleca,

DELEGA

il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l'effetto:

DISPONE

che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle indicazioni di seguito indicate.

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, 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 all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;

- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;

- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati.

- entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, 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;

- al decreto di trasferimento dovranno essere allegati i documenti dimostrativi della pubblicità effettuata in seno agli esperimenti di vendita;

- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia



delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

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

Una copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata anche al debitore, ove occupante il bene posto in vendita e non costituito nella procedura.

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

Il delegato 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 giudice delegato

ORDINA

alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento e di trasmettere gli atti necessari per le operazioni delegate al liquidatore dott.ssa Maria Grazia Di Palma.

Nocera Inferiore, 14/05/2024

**Il giudice del.
dr. Pasquale Velleca**

