

R.G. 1567.2016



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

Seconda sezione civile

Pima unità operativa

Il giudice, dott. Giulio Fortunato,

sciogliendo la riserva che precede;

esaminati gli atti e i documenti del giudizio, nonché letto l'elaborato peritale depositato in data 25 settembre 2018;

osservato che le parti, nel corso dell'udienza del 14 novembre 2024, non hanno espresso contestazioni circa la non divisibilità dell'immobile e la modalità divisoria, chiedendo, in particolare, che fosse disposta la vendita con ordinanza con attribuzione del ricavato pro quota (la deduzione argomentativa del convenuto circa l'esistenza del pignoramento non appare contraria all'affermazione della necessità del modello decisorio di cui all'art. 788 c.p.c., apparendo, piuttosto, un rilievo sulla non proficuità della vendita);

considerato che il presente procedimento verte sullo scioglimento di comunione ordinaria esistente fra i seguenti due soggetti, titolari delle seguenti quote:

- | | | |
|----|------------------------|----------------|
| A. | [REDACTED] (attrice) | [quota di 1/2] |
| B. | [REDACTED] (convenuto) | [quota di 1/2] |

e sui seguenti beni:

- 1) **un appartamento ubicato al secondo piano della scala "B", riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, particella 546, sub. 100, via Domenico Coda n. 10, piano 2, scala B, categoria A/2, classe 6[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 127 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 119 mq, Rendita € 956,74;**
- 2) **locale box ubicato al primo interrato, riportato al N.C.E.U. al foglio 66, particella 546, sub. 71, via Domenico Coda n. 10, piano S1, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, Rendita € 129,43;**

rammentato che per "*comoda divisibilità*" si intende non solo la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto (criterio strutturale), ma soprattutto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti (criterio economico-funzionale);

considerato che occorre evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero (si vedano tra le tante, Cass. n. 8805 del 1993; Cass. n. 2305 del 1985; Cass. n. 423 del 1987);

valutata l'esclusione della comoda divisibilità allorché sussista la necessità di affrontare spese eccessivamente gravose per rendere autonome le porzioni, in rapporto al risultato che si persegue e, quindi, innanzitutto con riferimento al valore del bene (emblematica sul punto è la Cass. n. 25888 del 2016, secondo cui "in tema di divisione giudiziale di compendio immobiliare ereditario, l'art. 718 c.c., in virtù del quale ciascun coerede ha il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti con le modalità stabilite nei successivi artt. 726 e 727 c.c., trova deroga, ai sensi dell'art. 720 c.c., non solo nel caso di mera "non divisibilità" dei beni, ma anche in ogni ipotesi in cui gli stessi non siano "comodamente" divisibili e, cioè, allorché, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive,



e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero”).

osservato che il consulente dell'ufficio, sulla base di quanto emergente *per tabulas* e delle sue valutazioni tecnico-specialistiche, ha verificato:

(a) l'attuale appartenenza alle parti in causa e le rispettive quote dei beni da dividere, in virtù dell'atto di compravendita del 01 dicembre 2011, Rep n. 35406, Racc. n. 10884, a rogito del Notaio Lucia di Lieto;

(b) il valore complessivo dei beni in euro 317.000,00, sulla base del “*metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie*”;

(c) la non comoda divisibilità dei beni ex art. 720 c.c. (si vedano la dodicesima e la tredicesima pagina della relazione tecnica);

preso atto della sussistenza di condividenti titolari di pari quota, di immobile non divisibile nei termini ex art. 720 c.c. nonché della mancata formulazione di istanze di assegnazione;

ritenuto che occorre dunque all'*extrema ratio* (vedasi Cass. n. 15926 del 2019) della vendita, cui qui provvedersi, in difetto di controversia sulla necessità di quest'ultima (art. 788 c.p.c.) per il tramite della presente ordinanza;

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

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

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

P.Q.M.

- **DICHIARA** la non comoda divisibilità in parti omogenee, corrispondenti alle quote di ciascuno dei condividenti, dei seguenti beni qui da dividersi: 1) un appartamento ubicato al secondo piano della scala “B”, riportato nel N.C.E.U. al foglio 66, particella 546, sub. 100, via Domenico Coda n. 10, piano 2, scala B, categoria A/2, classe 6[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 127 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 119 mq, Rendita € 956,74; 2) locale box ubicato al primo interrato, riportato al N.C.E.U. al foglio 66, particella 546, sub. 71, via Domenico Coda n. 10, piano S1, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, Rendita € 129,43;

- **DISPONE** procedersi, in difetto di istanze di assegnazione e non risultando insorta controversia sulla sua necessità, alla vendita degli indicati immobili come identificati, come descritti nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata agli atti del presente giudizio in data 25 settembre 2018, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;

- **DISPONE** che i beni siano unitamente venduti in unico lotto;

- **nomina** gestore della vendita telematica la società Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.;

- **dispone** che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>;

- **delega** l'espletamento delle operazioni di vendita **all'avv. AURORA ADESSO-** avvauroraaddresso@pec.ordineforense.salerno.it, (elenco ex art. 179 ter disp. att. c.p.c. trasmesso ai giudici della sezione in data 19 novembre 2024 – triennio 2023/2026) a tal fine disponendo che:



1. il termine finale per il compimento delle attività delegate è stabilito al decorso del settecentotrentesimo giorno dalla comunicazione del presente provvedimento; il professionista delegato è tenuto ad iniziare le operazioni relative alla delega immediatamente dopo aver ritirato il fascicolo processuale ed averne estratto copia;
2. il professionista delegato relaziona al giudice sullo stato di attuazione del mandato con cadenza semestrale; ai fini della formulazione di eventuali quesiti al Giudice, si invita a verificare, preliminarmente, se le indicazioni richieste siano già evincibili nella presente delega;
3. prima di ogni altra attività, il professionista delegato procede al controllo della titolarità in capo alle parti condividenti del diritto di proprietà, nonché della sussistenza di formalità pregiudizievoli: al riguardo il delegato verifica - esaminando la documentazione presente al fascicolo, inclusa la CTU, ed integrando l'indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari- se i beni appartengono alle parti condividenti e se vi sono formalità pregiudizievoli, acquisisce (qualora non in atti) il certificato di stato civile delle parti condividenti al fine di verificare se i beni ricadono in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.. Ove i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi o risultino creditori iscritti, segnali prontamente la circostanza al giudice;
4. il professionista delegato assume, a base della vendita, il valore dell'immobile per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. nonché l'eventuale ripartizione in lotti prospettata nella relazione dell'esperto; autorizza il professionista delegato alla vendita ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti anche ai fini della descrizione del/i lotto/i nell'avviso di vendita da predisporre.
5. il professionista delegato provvede agli adempimenti pubblicitari previsti dagli artt. 570 e, quando occorre, 576, comma 2, c.p.c.;
6. il professionista delegato stabilisce che la presentazione delle offerte di acquisto e l'esame delle stesse avranno luogo presso il suo studio, esclusivamente con modalità telematica, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero sul portale internet del gestore della vendita telematica nominato;
7. il professionista delegato fissa i termini – non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dall'accettazione dell'incarico – per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esamina, stabilendo l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, a pena di inefficacia; (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione]; (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; (d) il numero o altro dato identificativo del lotto; (e) la descrizione del bene; (f) l'indicazione del referente della procedura; (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; (i) l'importo versato a titolo di cauzione; (l) la data, l'orario, il numero di



CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l; (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Detta dichiarazione deve altresì contenere; (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; (p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; (q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; (r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione; (s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), 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); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;



9. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
10. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
11. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;
12. il professionista delegato stabilisce che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile; il professionista delegato provvede, senza ulteriore autorizzazione, all'apertura di conto corrente bancario, intestato alla procedura espropriativa in epigrafe e vincolato all'ordine del giudice su cui far affluire le somme ricavate dalla vendita del compendio staggito e il fondo spese versato dall'aggiudicatario per il compimento delle attività di trasferimento, presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione; il professionista delegato provvede, senza ulteriore autorizzazione, all'apertura di un conto corrente non vincolato, [presso un istituto di credito, da individuarsi secondo le condizioni contrattuali più favorevoli alla procedura ed in modo da garantire una sistematica rotazione o turnazione] intestato al procedimento su cui far affluire le spese versate per l'espletamento degli adempimenti necessari alla vendita; l'istituto bancario prescelto è autorizzato a rilasciare tutti gli strumenti bancari (home banking, pagobancomat, carte di debito, carte prepagate, masterpass, etc.) necessari al delegato alla vendita per l'espletamento delle proprie attività; il professionista delegato è sin d'ora autorizzato ad operare, sul conto corrente, sui cui è affluito il fondo spese per le attività di trasferimento, per il pagamento (tramite documento F23/F24/F24 elide) delle imposte di registrazione, trascrizione e annotazione; il professionista delegato è, sin d'ora, autorizzato alla restituzione delle somme versate a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario sul medesimo conto dal quale sono pervenute; il professionista delegato provvede, con cadenza semestrale, alla rendicontazione dei rapporti bancari aperti ai fini dell'espletamento delle attività delegate;
13. le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica



offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e 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 del cespite; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

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

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

16. il professionista delegato avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso;

17. il delegato AVVISA che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

18. il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

19. se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre fino ad $\frac{1}{4}$ il precedente prezzo di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569,



comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; per ulteriori due, eventuali, rifissazioni, il professionista delegato provvederà a fissare nuove operazioni di vendita con una riduzione fino al 10% dell'ultimo prezzo posto a base di gara in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (il delegato è autorizzato, in ogni caso, ad arrotondare, il prezzo base posto a base di gara come risultante dalla valutazione dell'esperto o come determinato dalle eventuali riduzioni alla prima cifra intera superiore);

19.bis nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltra relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato); CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato).

In particolare, devono essere indicati: per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita; per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta/prezzo di riferimento;

2. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto al momento del primo accesso;
- eventuali mutamenti medio tempore intervenuti;
- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;
- il numero e le date di tutti gli accessi eseguiti e la causale degli stessi;

3. CRONISTORIA dell'attività di LIBERAZIONE espletata (a cura del custode giudiziario).

In particolare, devono essere indicati:

- la data di notifica dell'ordine di liberazione e del precetto per rilascio;
- la data ed il numero degli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per il rilascio;

4. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare 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.

20. nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. – mancato versamento del conguaglio prezzo entro il termine perentorio - il professionista delegato comunica la circostanza al giudice per i conseguenti provvedimenti; in seguito all'emissione del decreto di decadenza dall'aggiudica, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita; in ordine versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., chiede, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice ;

21. in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice;



22. disposta l'aggiudicazione, il versamento della differenza del prezzo deve avvenire a mezzo bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente aperto dal professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica;
23. il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.; il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata (in cancelleria) nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 15% e il 25% del valore del bene staggito);
24. il professionista delegato fissa il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione [termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa]; il professionista delegato verifica che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice ed intestato al procedimento, di cui al punto 12 della presente ordinanza;
25. il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
25. avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – il fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
26. il professionista delegato redige l'avviso di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, tra cui l'art. 173 quater;
27. il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;
28. il professionista delegato, nel redigere l'avviso previsto dall'art. 570 c.p.c., specifica – tra l'altro – che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o dal cancelliere o dal giudice, sono eseguite dal delegato presso il suo studio;
29. nell'avviso, comunque omesse le generalità del debitore, il professionista delegato specifica le date, il prezzo base e l'offerta minima, il numero di iban del conto corrente su cui eseguire il versamento della cauzione e il versamento della differenza, nonché tutte le altre circostanze di cui sopra;



30. nel medesimo avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
31. nel medesimo avviso, il professionista delegato avverte della possibilità di conseguire, presso il suo studio o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno;
32. nel medesimo avviso, il professionista invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI;
33. quanto alla pubblicità in funzione della vendita, l'avviso di cui ai capi 27 e seguenti del presente provvedimento dovrà essere pubblicato sul portale delle vendite pubbliche a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. A tal fine, "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." dovrà 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. Sarà obbligo del professionista delegato provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione previsto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, da effettuarsi sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>. Il pagamento del contributo di pubblicazione non sarà dovuto solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'ammissione al gratuito patrocinio, per cui il delegato sarà tenuto a fornire alla società il relativo provvedimento autorizzativo. Gli adempimenti pubblicitari di cui al presente punto ed ai punti 35, 36, 37 e 38 saranno richiesti a cura del professionista delegato ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", fornendo alla Società l'avviso di vendita e la ricevuta in formato xml 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 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
34. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto va data diffusione, su richiesta del professionista delegato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
35. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il professionista delegato, ove ritenuto opportuno, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, è autorizzato alla divulgazione di un estratto dell'avviso di cui ai capi 27 e seguenti del presente provvedimento, a cura del professionista, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato, qualora non sia stata espressa alcuna indicazione da parte del precedente;
36. sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il professionista delegato, ove ritenuto opportuno, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, è autorizzato a rendere noto l'avviso di cui ai capi 27 e seguenti del presente provvedimento
- mediante affissione muraria, da effettuarsi nei comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
 - mediante le forme di pubblicità offerte dal servizio "Rete Aste Real Estate" che prevede la pubblicazione coordinata degli annunci contenenti i dati salienti degli immobili in vendita e le fotografie, ove presenti, per un periodo di 45 giorni, in contemporanea sui principali portali immobiliari privati;
37. inoltre, il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore precedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
38. la prova della pubblicità, ad eccezione del giustificativo rilasciato dal portale delle vendite pubbliche (il quale verrà rilasciato al professionista delegato, come da disposizioni ministeriali, soltanto il giorno fissato per la vendita), unitamente all'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. va acclusa dal



professionista delegato al fascicolo telematico nel termine di giorni venticinque prima dell'adunanza fissata per la vendita;

39. si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle ulteriori pubblicità di cui ai capi 36, 37 e 38;

40. le forme di pubblicità sopra indicate si applicano anche per le nuove vendite rifissate ai sensi dell'articolo 591 c.p.c.;

41. una volta emesso il decreto di trasferimento relativo ad uno dei lotti in vendita, il professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate, a meno che il prezzo realizzato non sia inferiore ad euro 50.000,00 ovvero il delegato provvede, al più presto, alla formazione del progetto di distribuzione in caso la vendita riguardi un unico lotto;

42. a tal fine, il professionista delegato assegna ai creditori un termine, non inferiore a venti e non superiore a quarantacinque giorni, per far pervenire presso il suo studio – o in altro luogo da lui indicato – le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute; quindi, nei 30 giorni successivi, redige il progetto di distribuzione secondo le norme in tema di cause di prelazione ed i principi della graduazione e della proporzionalità;

43. il professionista delegato deposita il progetto di distribuzione in cancelleria, affinché il giudice, apportate le eventuali variazioni, fissi l'udienza per la discussione e l'approvazione del medesimo, disponendone la trasmissione alle parti a cura del delegato entro un determinato termine; in caso di approvazione del piano di riparto o, comunque, di dichiarazione di relativa esecutività, il professionista delegato provvederà a darvi attuazione, effettuando i pagamenti;

44. il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente – e cioè in quella stessa sede – l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

45. in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante; i creditori potranno depositare in cancelleria (e sulla posta elettronica certificata del delegato alla vendita), al fine di evitare l'aggiudica definitiva del cespite staggito, dichiarazione (irrevocabile) di rinuncia agli atti fino al momento dell'aggiudicazione; in caso di espressa dichiarazione di rinuncia da parte di tutti i creditori, procedenti e intervenuti, aventi titolo esecutivo, il professionista delegato provvederà, alla presenza di più offerte valide, a redigere un verbale delle operazioni di adunanza senza provvedere all'aggiudica, a restituire, mediante bonifico bancario, le somme versate a titolo di cauzione ai partecipanti, a rimettere gli atti al giudice per la pronuncia di estinzione ai sensi dell'art. 629 c.p.c.;

46. si determina e liquida, ai sensi dell'art. 2, comma 6, del Decreto del Ministro della Giustizia 15.10.2015 n. 227, l'anticipo da corrisondersi al professionista delegato in ragione di euro 1.500,00 (millecinquecento/00), quale fondo per le spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica, da versarsi da parte di ciascuna delle parti in parti uguali, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e salvi ulteriori acconti a richiesta del professionista delegato (in caso di rifissazione delle vendite, di insufficienza del precedente acconto o di insufficienza di attivo), su un conto corrente aperto dal professionista ed intestato al procedimento in epigrafe indicato; fin d'ora prevedendosi che il professionista delegato emetta ricevuta soltanto al momento dell'effettivo pagamento; il professionista delegato è fin d'ora autorizzato ad operare nonché a movimentare sul conto corrente aperto per le spese di procedura e ad effettuare gli adempimenti necessari all'espletamento delle pubblicità; il professionista delegato è autorizzato altresì, in caso di carenza di fondi, a prelevare le somme ricavate dalla gestione del compendio staggito per il pagamento degli adempimenti pubblicitari; il professionista delegato rendiconta con cadenza semestrale di tutte le spese sostenute dandone comunicazione alle parti del processo e depositando la relazione in cancelleria unitamente ai giustificativi di spesa;

47. del mancato versamento entro il detto termine il professionista delegato deve informare il giudice, qualora intenda rinunciare al suo incarico;



48. in caso di omesso versamento dell'anticipo e di omessa dichiarazione esplicita di rinuncia, il professionista delegato è comunque obbligato a proseguire nell'espletamento delle operazioni delegategli facendosi carico delle spese per gli adempimenti pubblicitari e del gestore della vendita telematica (è fatto divieto di fatturare le spese, non anticipate, direttamente a carico delle parti del processo); il professionista delegato comunica al giudice, in caso di omesso o intempestivo versamento dell'anticipo;

49. il professionista delegato provvede al più presto al ritiro dell'intero fascicolo di ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata e comunque dietro rilascio di adeguata ricevuta, al fine di estrarne copia per restituire entro i successivi dieci giorni l'originale in cancelleria (è possibile che il professionista delegato trattenga l'originale del solo elaborato peritale, purché provveda a depositarne in cancelleria una copia, anche per il tramite dell'esperto);

50. nelle more, in cancelleria devono essere trattenuti, in copia, soltanto la nota di trascrizione, l'elenco degli interventi e l'originale della comunicazione del presente provvedimento, in uno ad elenco degli indirizzi delle parti;

51. il professionista delegato deve comunicare ai creditori le date delle vendite nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;

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

53. il professionista delegato a seguito dell'approvazione del progetto di distribuzione esegue, senza ulteriore autorizzazione, i pagamenti agli aventi diritto e redige una relazione finale delle attività svolte rendicontando i pagamenti effettuati con la distribuzione delle somme;

manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, che dovrà far pervenire la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro cinque giorni dal ricevimento dell'avviso.

Rinvia per la verifica degli esiti degli esperimenti di vendita all'udienza del 15 ottobre 2025.

Si comunichi.

Salerno, 9 dicembre 2024.

Il giudice
dott. Giulio Fortunato

