

N. R.G.A.C. 7590/2017



**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZ. I**

Il giudice dr.ssa Maria GIUGLIANO,

letti gli atti della procedura civile di cui sopra indicata;

- vista la sentenza del 12 agosto 2024 con cui è stata dichiarata la non comoda divisibilità dei beni comuni ;

- letta la relazione del C.T.U., ing. Antonio Avvisato;

- considerato che, sulla scorta della documentazione in atti, sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del suddetto immobile al prezzo indicato nella perizia estimativa del c.t.u. e 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 che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 570, 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

Letti gli artt. 569, 591-bis 786 c.p.c.

P.Q.M.

AUTORIZZA la vendita dei seguenti immobili

appartamento in via Casa dei Miri 47 - Pt-1 - classe A3 - 8 vani – Foglio 10 particella 1518 sub.5 (ex sub.ni 1,2,3 e 4) Rendita 604,25€;

-appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 10 particelle n.1517 (ex 1516) di are 00,20,47 - Frutteto – Classe I – Reddito agrario 20,09 - Reddito domenicale 62,90€;

-appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 10 particelle n.1519 (ex 1516) di are 00,00,23 - Frutteto – Classe I – Reddito agrario 0,23 – Reddito domenicale 0,71€;

-appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 8 particelle n.994 (ex 447) di are 00,02,76 - Frutteto – Classe II – Reddito agrario 1,71 – Reddito domenicale 6,41€;

-appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 8 particelle n.996 (ex 447) di are 00,03,00 - Frutteto – Classe II – Reddito agrario 1,86 – Reddito domenicale 6,97€;

-appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 8 particelle n.993 (ex 447) di are 00,00,62 - Frutteto – Classe II – Reddito agrario 0,38 – Reddito domenicale 1,44€.

DELEGA il professionista di seguito indicato: AVV. Giovanni Folchino

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



PREZZO BASE D'ASTA: EURO 343.600,00 come indicato nella perizia di stima del ctu ing Avvisato Antonio ;

AUTORIZZA il professionista delegato 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.

1. SPESE

DETERMINA in favore del professionista delegato:

- 1) **anticipo sul compenso** in misura pari ad **euro 1.000,00**, oltre oneri di legge ed oltre un'eventuale quota di spese per i costi di apertura del conto corrente della procedura;
- 2) **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, primo comma, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche) nella misura corrispondente al contributo di cui all'art. 18-bis del D.P.R. n. 115/2002 per ciascun lotto;
- 3) **fondo spese** per il pagamento della pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. (internet; quotidiano; pubblicità commerciale) e delle spese necessarie per la vendita telematica e, in particolare, delle spese di gestione del conto corrente, nella misura di **euro 2.000,00**.

DISPONE che il versamento del **fondo spese** abbia luogo con le seguenti modalità:

- il professionista è autorizzato all'apertura di conto corrente bancario alle condizioni di seguito indicate al punto 5. della presente ordinanza e a comunicare a mezzo PEC al creditore precedente richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente;
- il creditore precedente è obbligato al versamento sul conto corrente entro trenta giorni (30) dalla comunicazione eseguita dal professionista, salvo che – per la pubblicità ex art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c. – il pagamento sia assunto ed eseguito direttamente dal creditore;

AUTORIZZA il professionista ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato.

2. TERMINI

DISPONE che:

- il professionista delegato provveda all'emissione del primo avviso di vendita nel termine di **90 giorni** dalla data della presente ordinanza;
- in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **180 giorni** dalla data dell'aggiudicazione;
- in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **24 mesi** dalla data della presente ordinanza.

3. CONTROLLI E ADEMPIMENTI

DISPONE che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto



indicato nella domanda giudiziale e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo ai coeredi, e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato, nonché l'adempimento degli incombeni segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

DISPONE che il professionista delegato notifichi copia dell'avviso di vendita alle parti

4. CONTO CORRENTE

AUTORIZZA il professionista delegato ad aprire uno o più conti correnti bancari (eventualmente, mediante un conto principale con sottoconti) presso uno dei seguenti istituti di credito: 1) Banca di credito Popolare soc. coop., 2) Intesa Sanpaolo S.p.A.; 3) Unicredit S.p.A.; 4) BNL; 5) Credit Agricole; oppure altri istituti di credito, previa autorizzazione da richiedersi al giudice;

DISPONE che il professionista delegato apra:

- un primo conto corrente bancario presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato al Tribunale di Torre Annunziata - Procedura Civile - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Torre Annunziata Proc. Civile n. 718/2011 R.G."), munito di servizio di home banking informativo per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme vincolato all'ordine del professionista medesimo, destinato a ricevere sia le spese di pubblicità di cui al punto 1. che precede, sia le spese relative al trasferimento versate dall'aggiudicatario;

- un secondo conto corrente (da aprire eventualmente immediatamente dopo l'avvenuta aggiudicazione), intestato ugualmente al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Torre Annunziata Proc. n. 718/2011 R.G."), vincolato all'ordine del giudice; su tale conto verrà girata a cura del gestore della vendita telematica la cauzione dell'offerente aggiudicatario e verrà depositato il saldo del prezzo di aggiudicazione;

5. LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

DISPONE che:

- la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situati nel circondario del Tribunale);

6. ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

DISPONE

- che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato 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 le seguenti informazioni: 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 del coerede; 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 dr.ssa Maria Giugliano,

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

1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Avviso di vendita senza incanto

DISPONE:

- che il professionista delegato specifichi nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.
 - che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia l'"offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
 - che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:
 - in primo luogo, il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE e LA DATA DELLA VENDITA.**
- PRECISAZIONI:**
- il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa, indicherà altresì 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; preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- il professionista indicherà che l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);
- in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- 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** (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

Cauzione

DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno 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 professionista 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 professionista 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 il professionista 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 tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:



a) il professionista 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 il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista 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 professionista 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione**;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. 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 Torre Annunziata, procedura civile, n. 718/2011 R.G.;

- 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 professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) 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 e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista 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 versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice;

e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista 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 il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere allo stesso prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto professionista delegato;

- 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 TELEMATICADisposizioni generali**DISPONE:**

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.;

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

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



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 l'offerta debba contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**

- che all'offerta siano **allegati**:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata e collegato al presente giudizio, che sarà indicato nell'avviso di vendita senza incanto;

b) dell'importo della cauzione;

c) 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);

d) 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;

e) 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;

- 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 (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 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; 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 **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata e collegato al presente giudizio, che sarà indicato nell'avviso di vendita senza incanto;

- che il bonifico, con causale "Proc. Civile n. 718/2011 R.G., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Torre Annunziata.

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del



gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

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 o presso lo studio del professionista delegato;

- 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 delegato provveda a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti 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 dei **PLURIMI RILANCI**.

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

- che la gara abbia la seguente durata:

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



- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;
EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

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

- 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).

PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE:

contenuto della pubblicità

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

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di



stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione - tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, **almeno quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita;

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice: ad esempio:

5. *l’eventuale effettuazione* del servizio “prima visita - virtual tour 360°” da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.

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

- 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**, procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell’inserzione sul PVP di selezionare dall’apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell’interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell’inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;
- per le altre forme di **pubblicità sopra indicate e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato**, il delegato procederà a compilare ed inviare un’unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di collettore delle richieste, **almeno settanta (70) giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l’apposita piattaforma di “Richiesta online servizi” disponibile nell’area riservata del sito



www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione da parte di tutte le società che curano i servizi di pubblicità e di gestione della vendita telematica;

- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:
 - caricare la documentazione su PVP 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.

Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata, richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare.
- che il professionista delegato sia altresì tenuto ad inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.
- che il professionista delegato acquisisca 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;

Si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità e la fornitura delle piattaforme di gestione delle operazioni di vendita telematica (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Edicom Finance S.r.l., Astalegale.net S.p.A.) 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.

Il giudice dr.ssa Maria Giugliano

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 seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine finale di versamento del saldo e le modalità per effettuare il pagamento;
- acquisirà documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- 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;
- al momento del versamento del saldo prezzo, o comunque verificata l'esattezza



dello stesso, acquisirà dall'aggiudicatario l'eventuale volontà (scritta) di procedere alla liberazione del cespite (se già non avvenuta);

- 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;

- provvederà a trasmettere, altresì, una relazione riepilogativa sui seguenti punti:

numero di tentativi di vendita eseguiti, prezzo base originario e prezzo di aggiudicazione;

la data in cui l'avviso di vendita relativo all'esperimento che si è concluso con l'aggiudicazione è stato notificato; le modalità e le date nelle quali sono stati eseguiti gli adempimenti pubblicitari; le modalità ed i tempi con cui l'aggiudicatario ha versato il prezzo; la descrizione dell'immobile contenuta nell'ultimo avviso di vendita e la sua corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e con la descrizione dell'immobile contenuta nella perizia di stima; se vi sono altri lotti non ancora venduti, specificando quanti esperimenti di vendita siano stati fatti, quanti ribassi di prezzo e quali siano le verosimili ragioni per le quali l'immobile non trova acquirenti;

se il bene sia libero, occupato dal debitore o da terzi; se sia stato emesso e/o eseguito l'ordine di liberazione e se l'aggiudicatario ha chiesto che alla liberazione provveda il professionista delegato;

DELEGA altresì il medesimo professionista alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale conseguente al decreto e delle eventuali ipoteche gravanti sul bene

Il giudice dr.ssa Maria Giugliano

DELEGA il medesimo professionista **per la formazione di bozza del progetto di distribuzione o assegnazione** e per l'effetto:

DISPONE che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;

- inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo: ogni coerede ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al coerede, con esclusione dei difensori o di terzi;



- il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice;

- il professionista, non oltre trenta giorni dal deposito del decreto di trasferimento (ovvero dell'ultimo decreto di trasferimento, in caso di più beni) redigerà la bozza del progetto di distribuzione e la trasmetterà al giudice che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni ovvero dopo aver disposto che il professionista delegato proceda alle modifiche, lo depositerà fissando l'udienza per la sua approvazione, con l'avvertenza che i coeredi potranno depositare nel fascicolo telematico eventuali osservazioni fino a dieci giorni prima dell'udienza; in caso di osservazioni, il delegato provvederà, entro cinque giorni dall'udienza, ad inoltrare le proprie considerazioni su quanto eccepito dai creditori;

- il professionista presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione.

DISPONE che il professionista – a seguito del provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione ex art. 598 c.p.c. – proceda a porre in esecuzione il piano di riparto con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali nei termini indicati nel progetto approvato.

Il giudice dr.ssa Maria Giugliano

ORDINA alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento alle parti ed al professionista designato.

Fissa l'udienza del 26 novembre 2025 per la verifica dell'andamento delle operazioni di vendita .
Torre Annunziata, lì 7 agosto 2025.

Il giudice
Dott.ssa Maria GIUGLIANO

