



Tribunale di Napoli

12 SEZIONE CIVILE

Il Giudice Designato, Dott. Nicola Mazzocca,

letti gli atti della procedura sopra indicata,

ritenuto, anche in base alla perizia redatta dall'esperto/CTU, e dalla mancata approvazione del progetto, nonché dalla mancanza di richieste di assegnazione, che il compendio immobiliare oggetto del giudizio non sia comodamente divisibile;

ritenuto che debba procedersi alla vendita, ex artt. 788 e 569, III comma, c.p.c.;

ritenuto opportuno delegare le operazioni di vendita ad uno dei professionisti contemplati dall'art. 591 bis c.p.c.;

- ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 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;

emessa in pari data sentenza con la quale è stato disposto lo scioglimento della comunione ereditaria esistente tra gli eredi [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], nonché della comunione ordinaria intercorrente tra [REDACTED]

e [REDACTED]

considerato che si impone la vendita dei compendi immobiliari facenti parte dell'asse ereditario, accertato e riconosciuto secondo le quote di partecipazione indicate nella sentenza emessa in pari data,



considerato che, nella fattispecie, 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 con modalità telematiche (segnatamente vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare dell'art. 161 disp. Att. C.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32,

P.Q.M.

letti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

autorizza la vendita dei beni immobili oggetto della comunione ereditaria, meglio descritti :

A] appartamento in Frattamaggiore, via Padre Modestino n. 20, p. T/1, censito in catasto al foglio 2, p.lla 392, sub. 101, cat. A/4, vani 4,

B] area di sedime in Frattamaggiore, via Padre Modestino, p.T, censita in catasto al foglio 2, p.lla 391, sub 2, cat. C/2, mq.13,

C] terreno in Caivano, censito in catasto al foglio 19, p.lla 184, qualità sem. arb. irr., cl. 1, are 28.10,

D] abitazione in Frattamaggiore, via Padre Modestino n. 30, censito in catasto al foglio 2, p.lla 392, sub 5, cat. A/5, vani 1,;

E] abitazione in Frattamaggiore, via Padre Modestino n. 30, censita in catasto al foglio 2, p.lla 393, sub 2, cat. A/5, vani 1,

F] autorimessa sita in Frattamaggiore, via Padre Modestino, censita in catasto al foglio 2, p.lla 393, sub 3, cat. C/6, mq. 13.



1) DELEGA il professionista di seguito indicato:

Avv. Ilaria Malagrida con studio in Napoli alla Via Kerbaker n. 89,

pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it

Codice fiscale MLGLRI67L48F839M.

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

DESCRIZIONE LOTTI:

Lotto 1) : A] appartamento in Frattamaggiore, via Padre Modestino n. 20, p. T/1, censito in catasto al foglio 2, p.lla 392, sub. 101, cat. A/4, vani 4,

Lotto 2) : B] area di sedime in Frattamaggiore, via Padre Modestino, p.T, censita in catasto al foglio 2, p.lla 391, sub 2, cat. C/2, mq.13,

Lotto 3) : C] terreno in Caivano, censito in catasto al foglio 19, p.lla 184, qualità sem. arb. irr., cl. 1, are 28.10,

Lotto 4) : D] abitazione in Frattamaggiore, via Padre Modestino n. 30, censito in catasto al foglio 2, p.lla 392, sub 5, cat. A/5, vani 1,;

Lotto 5) : E] abitazione in Frattamaggiore, via Padre Modestino n. 30, censita in catasto al foglio 2, p.lla 393, sub 2, cat. A/5, vani 1,

Lotto 6) : F] autorimessa sita in Frattamaggiore, via Padre Modestino, censita in catasto al foglio 2, p.lla 393, sub 3, cat. C/6, mq. 13.

DISPONE la vendita dei beni nei termini di seguito indicati:

Lotto 1)



A] appartamento in Frattamaggiore, via Padre Modestino n. 20, p. T/1, censito in catasto al foglio 2, p.lla 392, sub. 101, cat. A/4, vani 4,

VALORE D'ASTA /PREZZO DI RIFERIMENTO: **105.000,00 euro**

OFFERTA MINIMA : **78.750,00 Euro**

Lotto 2)

B] area di sedime in Frattamaggiore, via Padre Modestino, p.T, censita in catasto al foglio 2, p.lla 391, sub 2, cat. C/2, mq.13,

VALORE D'ASTA /PREZZO DI RIFERIMENTO: **13.000,00 euro**

OFFERTA MINIMA : **9.750,00 Euro**

Lotto 3)

C] terreno in Caivano, censito in catasto al foglio 19, p.lla 184, qualità sem. arb. irr., cl. 1, are 28.10,

VALORE D'ASTA /PREZZO DI RIFERIMENTO: **150.000,00 euro**

OFFERTA MINIMA : **112.500,00 euro**

Lotto 4)

D] abitazione in Frattamaggiore, via Padre Modestino n. 30, censito in catasto al foglio 2, p.lla 392, sub 5, cat. A/5, vani 1,;

VALORE D'ASTA /PREZZO DI RIFERIMENTO: **56.000,00 euro**

OFFERTA MINIMA : **42.000,00 Euro**

Lotto 5)

E] abitazione in Frattamaggiore, via Padre Modestino n. 30, censita in catasto al foglio 2, p.lla 393, sub 2, cat. A/5, vani 1,

VALORE D'ASTA /PREZZO DI RIFERIMENTO: **49.500,00 euro**

OFFERTA MINIMA : **37.125,00 Euro**

Lotto 6)



F] autorimessa sita in Frattamaggiore, via Padre Modestino, censita in catasto al foglio 2, p.lla 393, sub 3, cat. C/6, mq. 13.

VALORE D'ASTA /PREZZO DI RIFERIMENTO: **12.500,00 euro**

OFFERTA MINIMA : **9.375,00 Euro**

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 dei lotti 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 2.000,00** oltre oneri di legge ed oltre un'eventuale anticipo di 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.
- 3) Fondo spese per il pagamento della pubblicità ex art.490 c.p.c., secondo e terzo comma c.p.c, (internet; quotidiano, pubblicità commerciale), e per le spese necessarie per la vendita telematica e, in particolare, per le 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:

- le parti del processo sono obbligate al relativo pagamento del detto fondo spese entro trenta giorni dalla comunicazione eseguita dal professionista,

2. TERMINI:

DISPONE che:

- il professionista provveda all'emissione del primo avviso di vendita nel termine di **90 giorni** dal deposito 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 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 rispondenza tra il diritto indicato nell'atto introduttivo e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo alla de cuius, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discrepanze e/o carenze

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

4. CONTO CORRENTE:

AUTORIZZA il professionista ad aprire uno o più conti correnti bancari presso uno dei seguenti istituti di credito : 1) INTESA San Paolo s.p.a, 2) Unicredit , 3) Banca Nazionale del Lavoro, 4) Credit Agricole, oppure altri istituti di credito.

DISPONE che il professionista delegato apra:

un conto corrente (da aprire eventualmente dopo l'avvenuta aggiudicazione) intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura, munito di servizio di home banking informativo per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, vincolato all'ordine del giudice, su tale conto verrà girata a cura del gestore della vendita telematica la cauzione degli offerenti aggiudicatari 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),
- Tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

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 di tre 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 dei 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 del mercato o comunque non appetibile (ad esempio : rudere, immobile abbandonato, terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile, ecc) fattori esterni (immobile ubicato in zone depresse e/o degradate; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali, procedimento 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.

Il Giudice delegato,

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

DISPOSIZIONI 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.

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 D.M. 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 (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672** dell'importo della cauzione,
 - 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,
 - c) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 persona giuridica o una società, copia del documento 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 siano inviati 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 mediante 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);
- 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;



- 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 verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di specificare nell'avviso di vendita;
- 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 dal 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 (salve le determinazioni di competenza del professionista delegato circa l'ammissibilità dell'offerta);

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 di Napoli o presso lo studio del professionista,
- 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:
 - a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti,
 - b) procederà 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 altre 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 assicurarne l'anonimato.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA.

AVVISO DI VENDITA:

DISPONE

- Che il professionista delegato specifichi nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene 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 la parte che ha la disponibilità del bene; che, inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel minor tempo possibile; rammenta al delegato 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 bene oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il valore d'asta, sia l'offerta minima per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75 % del valore dell'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale) ,
- che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:

1) 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, eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo dell'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);



- 2) in secondo luogo che, in caso di offerte plurime ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- 3) 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 **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in ogni caso in caso di rifiuto all'acquisto;
- che l'importo della cauzione sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672**,
- che il bonifico con causale "**Procedura n. R.G. 85787/2013**" dovrà essere effettuato in modo 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'utente quali che ne siano le cause,
- che 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, e 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,
- che 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 Napoli;
- 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 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' e DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:

DISPONE che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali ex art. 571 c.p.c. e seguenti e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza,

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

1. Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**
 - (a) se l'offerta sia **pari o superiore al VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
 - (b) se l'offerta sia **inferiore al VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita (comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.
2. Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI,** il professionista delegato:
 - individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
3. inviterà gli offerenti alla **GARA** che si svolgerà con modalità telematica **ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI,** che non potranno essere inferiori a 1.000,00 Euro (mille euro) In particolare:



- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà 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:

1. 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 sino 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).
2. La **deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).
3. Si precisa che:
 - 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'ultima;
 - 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.
4. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.



5. Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:
- 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.
 - Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

SALDO PREZZO:

DISPONE

- a) che Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di legge, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione**;
- b) che Il versamento del saldo prezzo debba aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "*Tribunale di Napoli Proc. n. 85787/2013 R.G.*", o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al professionista delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- c) che l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione alla professionista delegata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.;
- d) che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di



cauzione saranno acquisite a titolo di multa ed 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 20 % del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE:

DISPONE che l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo **entro il termine di 120 (centoventi) giorni decorrente dalla data di aggiudicazione**, depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (somma **pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato in relazione all'importo concretamente dovuto).

Che Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Napoli Proc.. n. 85787/2013 R.G..*" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo;
- in ogni caso all'esito delle operazioni di registrazioni 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,

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

REGIME DELLA VENDITA

Precisa :

- che la presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti alle parti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità



della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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 potranno dar luogo ad alcun 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, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità;
- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal condividente o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del professionista delegato, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario;
- che **l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.**

RINVIO:

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

DISPONE:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte, ii) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
- che il professionista delegato provveda a:
 - i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;



- ii) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' LEGALE:

DISPONE

Contenuto della pubblicità

- che l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. debbano essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:
 - A. 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, allegando 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;
 - B. 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, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
 - C. pubblicazione - tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti internet Casa.it, Idealista.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;
 - D. 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 sono ubicati gli immobili da porre in vendita.

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

DISPONE

- che tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura del professionista delegato;
- che in particolare sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:



- a) per la pubblicità sul **Portale delle Vendite PUBBLICHE** procederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione di PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 comma 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;
 - b) 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 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:
 - a) caricare la documentazione su PVP preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità delle parti e di ogni altro dato idoneo a rivelare l'identità di questi ultimi e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso, come disposto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 7-2-2008; le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;
 - b) 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.pa) sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 c.p.c. e c. 3 svolti in precedenza.



Il giudice

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 dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali,
- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive il 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 indicati,
- al momento del versamento del saldo prezzo o comunque verificata l'esattezza dello stesso acquisirà dell'aggiudicatario l'eventuale volontà scritta di procedere alla liberazione del cespite,
- entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo 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: a) numero di tentativi di vendita eseguiti b) prezzo base originario e prezzo di aggiudicazione c) la data in cui l'avviso di vendita relativa l'esperimento che si è concluso con l'aggiudicazione è stato notificato alle parti; d) le modalità e le date nelle quali sono stati eseguiti gli adempimenti pubblicitari, e) le modalità di tempi con cui l'aggiudicatario ha versato il prezzo, f) la descrizione dell'immobile contenuta nell'ultimo avviso di vendita e la sua corrispondenza con quanto riportato nella nota di trascrizione dello stesso e con la descrizione dell'immobile contenuta nella perizia di stima, g) se il bene sia libero occupato dal debitore o da terzi, h) se sia stato emesso e/o eseguito l'ordine di liberazione, i) se l'aggiudicatario ha chiesto che alla liberazione provveda il custode ai sensi dell'articolo 560 c.p.c.

DELEGA altresì il medesimo professionista all'esecuzione delle formalità di registrazione trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento e alla comunicazione dello stesso alle pubblica amministrazione negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.



DISPONE che il professionista presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione.

DISPONE che il professionista, a seguito del provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione ex articolo 598 c.p.c. o del provvedimento di assegnazione ex articolo 510 c.p.c., proceda a porre in esecuzione piano di riparto il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali nei termini indicati nel progetto approvato.

Il giudice **ordina alla cancelleria di comunicare il presente provvedimento e di trasmettere gli atti necessari per le operazioni delegate al professionista designato.**

Napoli 7-7-2025

Il Giudice

Dott. Nicola Mazzocca

