N. 137/2024 R.G.E

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Anita Carughi,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 25/09/2026,
ha emesso la seguente

ORDINANZA

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. **137/2024 R.G.E.;**
preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 *bis* c.p.c.;
consultata la documentazione *ex* art. 567 c.p.c. e la relazione a firma dell'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c.;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
ritenuto di potere condividere le conclusioni della relazione, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta di vendita del creditore procedente o surrogante, che così assume ogni responsabilità al riguardo;
rilevato che la fissazione dell'udienza di autorizzazione della vendita è stata regolarmente comunicata alle parti del processo e che, a tale udienza, non sono state proposte opposizioni agli atti esecutivi;
rilevato che è stato già nominato un custode diverso dal debitore,
considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. ;
ritenuto, inoltre, di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni *ex* art. 591 *bis* c.p.c. a favore di un professionista iscritto all'albo di cui all'art. 179 *ter*. disp. att. c.p.c.

ritenuta, infine, la sussistenza dei presupposti per disporre che <u>la vendita abbia luogo con</u> <u>modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità</u> <u>asincrona</u>) 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;

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

così provvede:

DISPONE

La vendita del compendio oggetto di pignoramento, quanto al/ai seguente/i lotto/i:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE: piena ed esclusiva proprietà di immobile ad uso residenziale sviluppantesi su di un unico livello al secondo piano fuori terra, di vecchia realizzazione ed in pessimo stato di manutenzione, ubicato in Torre Annunziata (NA) alla via Giuseppe Mazzini n°37, scala U, piano 2°; l'immobile tutto è esteso per commerciali mq 94,15; detto bene ricade in zona omogenea *A di riqualificazione urbanistica* del vigente P. R. G. I. L'immobile in esame sorge nel centro storico del Comune di Torre Annunziata, in provincia di Napoli, da cui dista ca. 22 km, precisamente esso sorge nel quartiere "Murattiano", zona centrale del Comune, pressoché vicino al ritrovamento archeologico della Villa di Poppea, ai principali servizi, al casello autostradale di Torre Annunziata scavi, alla stazione della ferrovia Circumvesuviana di Torre Annunziata ed alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Torre Annunziata città. Il tessuto urbano della zona circostante il bene pignorato è costituito essenzialmente da edifici con caratteristiche simili a quello in esame: tipologia edilizia in linea con struttura portante in muratura di due o tre livelli fuori terra realizzati nella seconda metà del XIX secolo. L'immobile in esame invece è stato realizzato nella seconda metà degli anni '50 dello scorso secolo in sopraelevazione rispetto all'edificio preesistente. L'immobile si estende per mq 74,75 di S. U. e mq 1,55 di S. N. R., l'altezza utile interna è di m 3,20 a meno di w. c. e cucina che presentano una altezza di m 2,30. Nel calcolo della superficie utile non si è preso in considerazione il locale attualmente adibito ad ingresso, chiuso in un momento successivo, né del deposito con accesso dal terrazzo di copertura non rappresentato sui grafici allegati alla Licenza Edilizia n°67 rilasciata dal Sindaco del Comune di Torre Annunziata (NA) in data 09.07.1956. L'unità immobiliare, presumibilmente disabitata da svariato tempo, presenta un pessimo stato di manutenzione, lo stesso dicasi per gli impianti. In alcuni ambienti l'intradosso del solaio di copertura si presenta fortemente degradato a causa dell'ossidazione dei ferri di armatura che ha causato il conseguente crollo dell'intonaco. Infissi interni ed esterni, di vecchia realizzazione, sono in legno e vetro e si presentano in precarie condizioni.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Detto bene è individuato al N. C. E. U. di Torre Annunziata (NA) al foglio 7, part. 505, sub. 15, categ. A74, cl. 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 104 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 103 mq, R. C. €146,42.

CONFINI: Il compendio si affaccia a nord su terrazzo di proprietà aliena, ad est sulla via Giuseppe Mazzini, confina a sud con immobile di proprietà aliena, confina ad ovest con ballatoio condominiale.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

STATO DI OCCUPAZIONE: libero;
PROVENIENZA: La piena proprietà del cespite descritto è pervenuta all'esecutato in virtù di Atto di compravendita per notar dott. Improta Filippo, rep. n°114.406, racc. n°26.671 del 03.07.2020, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il giorno 08.07.2020 ai nn. 17.264/23.514;
LEGITTIMITA' URBANISTICA: Presso il Comune di Torre Annunziata (NA) è stata reperita la Licenza Edilizia n°67 rilasciata in data 09.07.1956. L'unità immobiliare in esame, che occupa parte del secondo livello dell'edificio, risulta parzialmente conforme alla citata Licenza Edilizia; per sanare le difformità rilevate relative alla diversa distribuzione interna degli ambienti, va presentata una C. I. L. A. "tardiva" ai sensi dell'art. 6 bis, c. 5 del D. P. R. n°380.2001. Luce ingrediente nell'ambiente centrale, tettoia a copertura dell'ingresso e deposito al di sopra del bagno non indicati sui grafici della Licenza Edilizia risultano invece non sanabili e per essi va previsto il ripristino dello stato dei luoghi come da Licenza Edilizia n°67/1956 previa presentazione di una C. I. L. A. ai sensi dell'art. 6 bis del D. P. R. n°380/2001. Il bene è in *zona A di riqualificazione urbanistica* del vigente P. R. G. I. per i Comuni di Boscoreale - Torre Annunziata – Boscotrecase approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°4569 del 28.05.1983, pubblicato sul B. U. R. C. n°37 del 27.06.1983.
PREZZO BASE: € 26.000,00;
OFFERTA MINIMA: € 19.500,00;
bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

DETERMINA

a) l'importo di euro **2.500,00, quale fondo per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., commi 2 e 3, c.p.c. (pubblicità commerciali obbligatorie e facoltative, se espressamente indicate) – cui provvederà direttamente il professionista delegato – e per le spese necessarie per la vendita telematica (in particolare, per le spese di gestione del conto corrente), salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato e previa adozione di provvedimento del G.E**.;
b) l'importo di euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

DISPONE

che il creditore procedente/surrogante/interventore versi

- entro 30 giorni dalla ordinanza di delega (ovvero dalla comunicazione se non emessa in udienza) **a pena di improcedibilità** le somme di cui al punto a);

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

- gli importi di cui al punto b) in tempo utile (ossia almeno 60 giorni prima della data fissata nell'avviso di vendita) a pubblicare l'avviso di vendita, già emesso dal professionista delegato sul PVP **a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c.**

Il professionista delegato relazionerà tempestivamente in caso di mancato versamento del fondo spese al G.E. al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti di chiusura anticipata della procedura.

Il delegato è autorizzato all'apertura di conto corrente bancario (c.d. conto procedura se non aperto già dal custode) alle condizioni indicate nella presente ordinanza e a comunicare a mezzo PEC al creditore procedente richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente.

Il professionista delegato **alla scadenza del termine sopra indicato** verificherà l'avvenuto versamento del fondo spese e comunicherà l'evento tramite nota informativa al G.E. In mancanza, relazionerà tempestivamente al G.E. per l'adozione del provvedimento di improseguibilità.

Il delegato è, sin d'ora, autorizzato ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità mediante prelievo e/o disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato (c.d. conto procedura).

FISSA

Termine di **30 giorni dalla ricezione del fondo spese da parte del creditore procedente o surrogante o interventore per la pubblicazione del primo avviso di vendita sul PVP** (con termine non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto *ex* art. 569, comma 3, c.p.c.) e ulteriore termine di **30 (trenta) giorni** per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, **con decorrenza dalla data della vendita andata deserta ovvero dalla diversa data della ricezione del fondo spese suppletivo se necessario ovvero dalla data della pronuncia del decreto di decadenza ex art. 587 c.p.c.** (con termine non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto *ex* art. 591, comma 2, c.p.c.);

FISSA

in complessivi mesi 18 la durata della delega; disponendo che entro un anno dalla ricezione del fondo spese effettui almeno 3 esperimenti di vendita; alla scadenza del termine il professionista delegato rimetterà gli atti al G.E. per i provvedimenti del caso.

Il mancato rispetto di questi termini e degli altri fissati nella presente ordinanza (non dichiarati perentori dalla legge) potrà essere valutato ai fini della revoca della delega ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 11, c.p.c.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

DELEGA

Il professionista avv. Raffaele Sepe già nominato custode della presente procedura, al compimento delle operazioni di vendita, a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c., nonché all'espletamento delle attività della fase distributiva, attenendosi alle seguenti disposizioni:

1. Verifiche preliminari.

Assunto l'incarico, provveda (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

2. Avviso di vendita.

È fissato termine di **30 (trenta) giorni** dalla ricezione del fondo spese da parte del creditore procedente ovvero surrogante ovvero interventore per la pubblicazione del primo avviso di vendita (secondo il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale ex art. 173 *quater*, ultimo comma, c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite) sul PVP e ulteriore termine di **30 (trenta) giorni** per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni.

Il professionista delegato non fisserà vendite nel mese di agosto ed effettuerà le richieste di pubblicità ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto collettore unico della pubblicità, entro e non oltre il 15 luglio per le vendite fissate a settembre, tenendo conto, altresì, che non potranno essere richiesti servizi nel mese di agosto.

Nell'avviso di vendita deve essere specificata la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita, con indicazione separata del VALORE D'ASTA e dell'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del valore d'asta), nonché l'offerta minima di rilancio per l'acquisto in caso di gara.

Al fine della predisposizione della corretta descrizione del lotto/i nello stesso, tenuto conto del valore dei cespiti staggiti e della eventuale formazione dei lotti come stabiliti nella presente ordinanza, si avvalga, se necessario, dell'ausilio dell'esperto *ex* art. 68 c.p.c., della relazione peritale di quest'ultimo, delle osservazioni dei creditori e del debitore esecutato già in atti.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Indichi il delegato, con adeguato risalto nell'avviso di vendita, la situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita e la sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione, precisando, specificamente, la eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi.

Indichi, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali o fondi patrimoniali sul bene staggito.

L'avviso dovrà, inoltre, precisare che:

- **entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.**
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario senza oneri per l'aggiudicatario, salvo che quest'ultimo lo esoneri;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Sempre nell'avviso di vendita il professionista delegato deve indicare:

- IL TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA E 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

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

della presente ordinanza. Il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);

- 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;
- 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 – laddove sia concretamente disposta la gara – 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 giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

- che è attivo, presso la sede del Tribunale di Torre Annunziata uno sportello informativo per la partecipazione alle vendite in modalità telematica (piano primo - stanza n. 116) che riceve su appuntamento, prenotabile tramite il pulsante "Prenota assistenza" presente all'interno della scheda di annuncio del bene pubblicata sul sito **www.astegiudiziarie.it**.

Dia avviso alle parti (esecutato/i e creditore/i) della data e dell'ora della vendita almeno **30 (trenta) giorni** prima.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Provveda, sempre almeno **30 (trenta) giorni** prima della vendita, alla **notifica** dell'avviso di vendita ai creditori iscritti non intervenuti (*ex* art. 569, ult. co.,c.p.c.), nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario *ex* artt. 602 e seguenti c.p.c.).

3. Disposizioni generali della vendita telematica. Si dispone:

- che il **gestore della vendita telematica** sia la società **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.:**
- che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito **www.fallcoaste.it**
- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

L'AVVISO DI VENDITA DOVRA' ESSERE REDATTO SULLA BASE DEL MODELLO PUBBLICATO SUL SITO DEL TRIBUNALE

4. Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione. Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica) o presso altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni di vendita.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo *web* "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e

dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO ovvero TRN), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenne 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

-In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.

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, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale in formato xml, 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), accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo **https://pst.giustizia.it**, 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

La **cauzione**, per un importo ALMENO pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (**c.d. conto cauzioni**, v. par. 12).

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione devono essere riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni**, v. par. 12**) l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Pertanto, il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni, v. par. 12) al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Nello specifico, **le buste telematiche pervenute dal Ministero verranno rese disponibili dal gestore della vendita al referente della procedura a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e da questo**; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati (**si precisa che questo sarà il momento del <u>primo</u> accesso all'*home banking* del**

c.d. conto cauzioni; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il *report* dell'*home banking* da allegare alla relazione sull'esito della vendita ove possibile o con altri sistemi che assicurino l'oscuramento);

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

In caso 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 (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta *" salvo che il Professionista delegato ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche" che andranno espressamente indicate a verbale" e* salvo

che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

In tale ultimo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex* art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 14:00** del 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);

- si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 14:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

5. Assegnazione.

Il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

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) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex* art. 586 c.p.c.

6. Pubblicità. Contenuto della pubblicità.

Dispone 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 60 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;

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

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 www.astalegale.net, www.asteannunci.it e www.fallcoaste.it, **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 45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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. pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" - fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

Pubblicità facoltative, da inserire su specifica richiesta di uno o più creditori ed, eventualmente, su indicazione del custode giudiziario, all'udienza ex art 569 c.p.c.:

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. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
5. ***l'eventuale effettuazione*** del servizio "prima visita - virtual tour 360°" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.
6. la pubblicità sui quotidiani di informazione locale aventi maggiore diffusione nella zona interessata ovvero sui quotidiani di informazione nazionale;

Modalità operative della richiesta di pubblicità

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

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

- 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 tutte 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 professionista 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 (che successivamente inoltrerà tutte le informazioni necessarie per la pubblicità anche alle altre Società incaricate di svolgere servizi), **almeno sessanta (60) giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte – SENZA TENER CONTO DEL MESE DI AGOSTO

- tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata ai professionisti del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione;

- 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.
- 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.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

- acquisire 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 – IN OGNI CASO E FERME RESTANDO LE PRESCRIZIONI DETTATE PER GARANTIRE IL TEMPESTIVO VERSAMENTO DEL FONDO

SPESE - che le società che curano i servizi di pubblicità ed i servizi in qualità di gestore della vendita telematica sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza. Si precisa, altresì, che, in caso di omesso pagamento da parte del creditore procedente delle fatture per i servizi svolti, le società dovranno comunicare tempestivamente la circostanza (allegando la richiesta di pagamento inviata al creditore) al custode giudiziario/professionista delegato affinché ne venga notiziato il Giudice dell'esecuzione, che provvederà alla fissazione della comparizione delle parti per la declaratoria di improcedibilità.

7. Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni – senza alcuna sospensione feriale - dalla data dell'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Torre Annunziata 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 tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Torre Annunziata procedura esecutiva n. / R.G.E.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c..

8. Liberazione dell'immobile pignorato

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

9. Ulteriori esperimenti di vendita.

In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita *ex* art. 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. – ulteriori **DUE TENTATIVI DI VENDITA** ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di **DUE RIBASSI**.

Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E., con allegazione, contestualmente alla richiesta, del parere positivo del/i creditore/i, ove già acquisito.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi il professionista delegato inoltri tempestivamente relazione congiunta con il custode contenente le SEGUENTI INFORMAZIONI (secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. 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;

3. 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 dal custode e la causale degli stessi;

4. 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/o del precetto per rilascio;
- la data ed il numero degli accessi per il rilascio;

5. CONSIDERAZIONI FINALI (a cura di entrambi).

Sotto quest'ultimo profilo il custode giudiziario ed il professionista delegato avranno cura di segnalare al G.E. 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.);

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

- 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.

10. Spese a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti: il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

11. Deposito delle somme.

Il professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina, alla apertura di un conto corrente c.d. **conto cauzioni** intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa (*"Tribunale di Torre Annunziata proc. n. R.G.E. – CAUZIONI"*) presso un istituto bancario a scelta del professionista delegato tra BCC, BNL, Unicredit o altro che offra le migliori condizioni contrattuali (tra cui la possibilità allo stesso delegato di movimentare senza autorizzazione del g.e. il conto con l'*home banking*; l'oscuramento del conto fino al momento della gara), tenuto conto anche delle specifiche esigenze di gestione della procedura, fornendo opportuna giustificazione al giudice.

Su tale conto siano depositate le sole somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti.

Ancora il professionista delegato è autorizzato, sin dalla nomina e se non già aperto dal custode, alla apertura di altro conto corrente c.d. **conto procedura vendita** intestato al Tribunale di Torre Annunziata con indicazione del numero della procedura espropriativa (*"Tribunale di Torre Annunziata proc. n. R.G.E."*) aperto presso il medesimo istituto di credito scelto per l'apertura del c.d. conto cauzioni.

Sul conto *vendita* siano depositate le somme dovute a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione, nonché sia girata dal c.d. conto cauzioni la somma versata a titolo di cauzione del soggetto risultato poi aggiudicatario del bene staggito; sul conto *spese* sul medesimo conto siano depositate le somme dovute a titolo di saldo delle spese versate dall'aggiudicatario per il trasferimento del bene.

Ogni conto corrente bancario deve essere aperto con servizio di *home banking,* ove possibile o con altri sistemi che assicurino l'oscuramento, per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

12. Comunicazioni del professionista.

Il professionista provveda al deposito tempestivo su PST:

- entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita del rapporto riepilogativo inziale delle attività svolte, nonché di un rapporto riepilogativo periodico dopo ciascun esperimento di vendita;
- della comunicazione della eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 574, comma 3, ed all'art. 587 c.p.c.; **il termine per il versamento del saldo non è prorogabile**; il delegato **provvederà a predisporre bozza del decreto di dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario**, con indicazione della somma versata a titolo di cauzione che deve essere trattenuta a titolo di multa;
- della comunicazione dell'eventuale successiva aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello originariamente offerto dall'aggiudicatario decaduto, **predisponendo bozza del decreto di condanna dell'aggiudicatario al pagamento della differenza *ex* art. 177 disp.att. c.p.c.**, da inserire successivamente nel progetto di distribuzione a favore dei creditori a cui è stato riconosciuto;
- degli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex* art. 586 c.p.c.;
- della mancanza di domande di assegnazione (artt. 590-591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria;
- dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita *ex* art. 161 *bis* disp. att. c.p.c.
- del rapporto riepilogativo finale entro 10 giorni dalla esecuzione dei mandati di pagamento.

Il delegato depositi tutti i rapporti riepilogativi utilizzando esclusivamente i modelli in uso presso l'Ufficio e pubblicati sul sito del Tribunale.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la possibilità di una sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

Il professionista delegato avrà cura di depositare il verbale di aggiudicazione all'esito dell'esperimento di vendita debitamente oscurato quanto ai dati personali dei partecipanti.

13. Predisposizione del decreto di trasferimento.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Entro **30 (trenta) giorni** dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il professionista delegato redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente **alla dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo,** nonchè, 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.

Allegherà, inoltre, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando altresì l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni). A tal proposito, il professionista delegato, previo aggiornamento delle visure, inserisca nel testo del decreto – con analitica indicazione delle singole formalità – l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso *ex* art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti *ex* art. 561 c.p.c.).

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti, mentre il professionista delegato ne curerà la notificazione al nuovo proprietario, nonché ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F24, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. competente della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria Il delegato provvederà anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento degli oneri tributari dovuti – per la cancellazione dei gravami, se non esonerato.

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

N.B. Se non vi è stato esonero dalla richiesta di liberazione del bene staggito da parte dell'aggiudicatario, il custode avrà cura di depositare la bozza dell'ordine di liberazione insieme alla bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO DOVRA ESSERE PREDISPOSTO SECONDO IL MODELLO PUBBLICATO SUL SITO DEL TRIBUNALE

14. Fase distributiva: il procedimento

In sede di redazione del verbale di aggiudicazione, il professionista delegato:

inviti, per iscritto, i creditori a trasmettere, nel termine di **120 giorni**, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del rateo per gli interessi successivi), allegando, nell'ipotesi in cui il titolo azionato sia costituito da contratto di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute (distinguendovi quote/capitale da quote/interessi), i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855, comma 2, c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario, nonché la nota di iscrizione ipotecaria (ove non sia già in atti) e quella concernente eventuali annotazioni di trasmissione del vincolo *ex* art. 2843 c.c., salvo quanto previsto dall'art. 58, comma 3, d.lgs. 385/1993 nel testo vigente e dall'art. 4, comma 1, l. 30 aprile 1999, n. 130;

inviti ogni creditore 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 creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;

nell'invitare i creditori alla precisazione delle rispettive pretese adoperi il modello allegato alla presente ordinanza;

inviti, nel contempo, i creditori che intendano veder liquidate le spese giudiziali sostenute a presentare la relativa nota delle spese e delle competenze direttamente al delegato, il quale provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione gli importi richiesti dai procuratori delle parti (salva la verifica del giudice della congruità di tali spese) e ad allegare le notule al progetto, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione, prima del deposito del

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

progetto di distribuzione, eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste, per le risoluzioni del caso;

qualora ravvisi il mancato deposito dei titoli in originale, ne dia comunicazione al difensore costituito del creditore, diffidandolo al deposito al più tardi in sede di audizione delle parti a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato (fermo restando che il progetto di distribuzione verrà redatto come se tali titoli fossero stati correttamente depositati, con l'annotazione dei creditori che non hanno provveduto al corretto deposito dei titoli);

sottoponga al G.E. per la preventiva liquidazione nota delle spese e competenze per l'attività svolta quale professionista delegato per le operazioni di vendita nonché – eventualmente – per l'attività di custodia, onde inserire gli importi come liquidati nel progetto di distribuzione con collocazione privilegiata;

sottoponga inoltre al G.E. la nota delle spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

predisponga entro il termine di **30 (trenta) giorni dal versamento del prezzo** il progetto di distribuzione (il mancato rispetto di questo termine non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e PER LA EVENTUALE sostituzione del delegato);

in caso di inottemperanza da parte dei creditori all'invito del delegato, questi provveda comunque alla predisposizione del progetto sulla base degli atti già contenuti nel fascicolo (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante nell'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi che fossero stati richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo);

in particolare, ove il creditore non trasmetta il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e non sia possibile determinare in altro modo l'importo della quota capitale e della quota per interessi, il delegato ponga il credito per intero (cioè anche per la quota capitale) in chirografo;

alleghi al progetto una fotocopia dell'estratto conto (o del libretto) con l'aggiornamento degli interessi a data quanto più possibile prossima e tenga conto della somma effettivamente disponibile ai fini del riparto, prevedendo la distribuzione anche di quanto maturato (e di quanto maturerà fino al riparto) a titolo di interessi sul ricavato dalla vendita, indicando nominativamente a quali creditori tali importi vadano eventualmente distribuiti (secondo le normali regole di graduazione e sino a concorrenza del credito azionato) con la specificazione della percentuale rispetto al totale disponibile, ovvero se vadano restituiti al debitore;

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

depositi il progetto di distribuzione al fine di consentire al G.E. eventuali correzioni o integrazioni del progetto di distribuzione stesso.
il professionista delegato fisserà innanzi a sé, entro trenta giorni dal deposito del provvedimento del G.E. che ratifica il piano, l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione, **segnalando che la mancata comparizione o il mancato invio delle contestazioni a mezzo pec (da effettuarsi entro il giorno e l'orario fissato per l'audizione) comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c..**
Tra la comunicazione dell'invito – da effettuarsi a mezzo pec presso i difensori delle parti costituite ed al debitore ai sensi dell'art 492 co 2 c.p.c., ove non costituito - e la data della comparizione innanzi al delegato dovranno intercorrere almeno dieci giorni.
Il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto: a) dell'assenza di contestazioni e dell'avvenuta approvazione del progetto come depositato dal G.E.; b) della presenza di contestazioni sulle quali è stato raggiunto l'accordo tra le parti in sede di audizione, segnalando al G.E. la presenza di eventuali modifiche al progetto depositato nel fascicolo telematico, rimettendo in tal caso gli atti al G.E. per l'esecutività del verbale di approvazione;
c) nel caso vengano sollevate contestazioni al progetto il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c..
Il professionista delegato è espressamente autorizzato, all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, alla predisposizione dei relativi mandati di pagamento entro 7 giorni dall'approvazione, che verranno sottoposti al giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione.
AI FINI DELLA PREDISPOSIZIONE DELLA BOZZA DI PROGETTO DI DISTRIBUZIONE DOVRANNO ESSERE OSSERVATE LE DIRETTIVE PUBBLICATE SUL SITO DEL TRIBUNALE DA INTENDERSI QUALE PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE DELEGA

FISSA

Il termine di **30 (trenta) giorni** per la notificazione della presente ordinanza, **a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti**.

NOMINA DEL CUSTODE

Il G.E., letti gli artt. 559, comma 4, e 560, comma 5, c.p.c.;
rilevato che nel circondario di questo Tribunale non vi sono istituti autorizzati alla vendita all'incanto ai sensi dell'art. 534, comma 1, c.p.c.;
conferma la nomina a custode dello stesso professionista delegato e dispone che lo stesso, in aggiunta agli ordinari compiti previsti dalla legge e secondo le modalità più

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

dettagliatamente previste nel provvedimento di conferimento di incarico, accompagni gli interessati all'acquisto, singolarmente e riservatamente, presso gli immobili pignorati, così da consentirne la preliminare visione, fornendo anche gli eventuali chiarimenti tecnici. All'uopo il custode potrà avvalersi per l'accesso dell'assistenza della forza pubblica localmente competente in caso di rifiuto o opposizione da parte dell'esecutato o dell'occupante.

Ove si tratti di riscuotere rendite a qualsiasi titolo, in assenza di conto corrente (o libretto) già aperto, si aprirà conto corrente (o libretto) intestato alla procedura (**c.d. conto procedura**) presso l'istituto di credito prescelto e come meglio sopra individuabile (cfr. par. 11).

Si comunichi.

Provvedimento redatto e inviato telematicamente tramite l'applicativo "consolle del magistrato" in data 25/09/2026.

Il Giudice dell'esecuzione
Anita Carughi

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94

Firmato Da: ANITA CARUGHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6cdea6213d61fe016219b5ec570f6c94