R.G. 1014/2022

TRIBUNALE DI SALERNO

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott.ssa Simona D'Ambrosio

letti gli atti del procedimento iscritto al n. 1014/2022 R.G.;

lette le note scritte depositate dai difensori delle parti, con le quali hanno chiesto – tra l'altro – la vendita all'incanto dei cespiti oggetto di causa;

considerato che la non comoda divisibilità del bene sussiste quando il frazionamento di esso risulti impossibile o realizzabile solo con notevole deprezzamento, ovvero quando non sia possibile formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento;

rilevato che il nominato consulente tecnico d'ufficio ha accertato la non comoda divisibilità dei cespiti oggetto di causa, evidenziando come il giardino e la cantina siano annessi alla proprietà come pertinenze e l'appartamento sia dotato di un'unica porta di caposcala;

valutato che non sono controversi il diritto di chiedere lo scioglimento della comunione tra le parti e la necessità di procedere alla vendita dei beni oggetto di divisione ai fini della successiva ripartizione del ricavato tra i comproprietari, mentre le ulteriori domande dovranno essere decise con sentenza successivamente alla vendita;

ritenuto che il valore del lotto (composto da appartamento con annessa cantina e terreno/giardino pertinenziali) deve essere quantificato in € 310.134,83, valutato dall'esperto nel citato elaborato peritale;

visti gli artt. 720 cc., 784 e ss. c.p.c., nonché gli artt. 569 e 569 bis c.p.c. e 179 ter disp. att. c.p.c.;

P.Q.M.

dispone procedersi alla vendita dei cespiti descritti nella relazione del consulente tecnico d'ufficio arch. Marta Garofalo, depositata il 6 marzo 2024;

visto l'art. 569 bis c.p.c., a norma del quale le vendite devono svolgersi secondo modalità telematiche, e ritenuto che non sussistono peculiari ragioni che inducano a ritenere che tale modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei condividenti e per il sollecito svolgimento della procedura;

valutato di adottare il modello di vendita telematica asincrona;

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

DELEGA

le operazioni di vendita telematica asincrona all'avv. Paolo Glielmi (c.f. GLLPLA64E15H501H), iscritto nel relativo elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., che vi provvederà con i riferimenti del presente giudizio divisorio;

fissa il termine di ventiquattro mesi per l'espletamento delle attività delegate;

dispone che nel periodo di delega il professionista provveda all'espletamento di non meno di 3 esperimenti di vendita all'anno, stabilendo che in caso di esito negativo di ciascun esperimento il prezzo base del successivo sia ribassato nella misura di un quarto (¼) rispetto a quello precedente;

dispone che, nel caso di mancato svolgimento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice e depositi eventuale richiesta motivata di proroga, tenuto conto che in forza del D.M. n. 32 del 2015 le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica saranno necessariamente espletate sotto la cura del gestore, quale soggetto autorizzato dal giudice e controllate da un "referente", ossia dal professionista delegato, valutato che la scelta del gestore può essere effettuata in autonomia dal giudice *ex* art. 68 c.p.c., tra i soggetti iscritti nel Registro gestori delle vendite telematiche;

NOMINA

quale gestore della vendita telematica per il presente giudizio divisorio la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l.;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di € 1.000,00 sul compenso, oltre accessori previdenziali e IVA sulla porzione imponibile, nonché un fondo spese di ulteriori € 2.000,00 (per il pagamento delle spese di pubblicità, compresa la pubblicità sul Portale delle vendite Pubbliche, del gestore delle vendite telematiche, dell'imposta di bollo sul c/c, ecc.) disponendo che le parti condividenti versino tali somme in proporzione alle rispettive quote entro trenta giorni;

si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato;

INDIVIDUA

le seguenti formalità pubblicitarie che saranno curate dal professionista delegato:

a) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490, co. 1, c.p.c. è a cura del delegato, che vi provvederà tempestivamente e comunque non oltre 60 giorni prima dell'esperimento di vendita. Il delegato depositerà nel fascicolo le ricevute delle pubblicazioni congiuntamente al deposito del verbale dell'esperimento di vendita;

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

b) Nel momento della pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche il Delegato, oltre ad allegare ai sensi dell'art. 490, co. 2, c.p.c., l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia, deve allegare le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni, allegando singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati *ex* art. 490, co. 2, c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

c) I siti individuati per la pubblicità *ex* art. 490, co. 2, c.p.c., valutando la diffusività dei siti e razionalizzando i costi, sono i seguenti: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.

Il delegato alla vendita, ai sensi delle Specifiche tecniche ministeriali vigenti, nel compilare l'inserzione sul PVP deve selezionare dall'apposito elenco i Siti Internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati dell'inserzione da pubblicare saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità del PVP. Questo *modus procedendi* da un lato sgrava il delegato da ulteriori trasmissioni dei dati e dall'altro consente al Ministero tramite il PVP il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;

d) Nulla vieta in ogni caso ai delegati di procedere anche autonomamente a trasmettere ai siti internet individuati dal giudice la documentazione di cui è chiesta la pubblicazione, solo questo ulteriore inoltro non è indispensabile posto che se la pubblicità sul PVP è correttamente effettuata nei tempi sopra indicati i dati verranno trasmessi direttamente dal PVP ai siti internet di pubblicità e i siti individuati provvederanno ad estrarre direttamente la documentazione caricata a corredo della scheda;

I delegati dovranno compilare ed inviare ai gestori dei siti di pubblicità almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento unicamente una mail con allegato il modulo di richiesta servizi pubblicitari, agli indirizzi riportati nel modulo indicando i dati della parte condividente che anticipa le spese (o della massa dei condividenti) per la fatturazione.

ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c.

STABILISCE

l'offerta minima nell'importo pari al prezzo base ridotto del 25%;

che se il tentativo di vendita va deserto in quello successivo il prezzo base sarà inferiore al precedente di un quarto;

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la completezza della documentazione in atti, la titolarità del bene in capo ai condividenti e la continuità delle trascrizioni, eseguendo a tal fine aggiornate visure ipotecarie e catastali al fine di accertare l'eventuale iscrizione o trascrizione di gravami successivi alla introduzione del presente giudizio; nel caso in cui risultino difformità o gravami pregiudizievoli, il professionista ne informerà con solerzia questo Giudice;

- ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, se non rinvenute agli atti;

- ad acquisire i certificati di stato civile dei condividenti al fine di verificare il regime patrimoniale attuale per i successivi adempimenti del decreto di trasferimento;

- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, nonché le menzioni urbanistiche e le notizie sulla regolarità edilizia di cui agli artt. 46 e ss. del medesimo D.P.R. 380/2001 e ss.mm.;

- all'apertura di un conto corrente per il singolo giudizio divisorio, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;

- a informare tempestivamente il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso all'atto dell'avvio delle operazioni di vendita e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art. 10, co. 2, D.M. n. 32/2015, depositando tali atti nel fascicolo telematico;

- a redigere, entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, contenente le seguenti indicazioni:

a. numero di ruolo della presente causa civile;

b. nome del professionista delegato alla vendita;

c. numero lotto;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);

e. tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);

j. ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;

k. il termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 569 bis c.p.c.;

l. modalità della vendita (telematica asincrona);

m. modalità di presentazione dell'offerta telematica; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; codice IBAN;

n. data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica, davanti a sé; la disciplina generale della gara successiva alle offerte;

o. nome e codice fiscale del custode (identificato nel professionista delegato), con indicazione dell'indirizzo e-mail e del numero telefonico specificando che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;

p. siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati;

q. avvertimento che nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente del presente giudizio divisorio.

Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di favore prevista dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- indicato che la vendita giudiziale non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad 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 dai condividenti, 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;

- evidenziato che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del delegato con spese a carico della quota del singolo condividente cui i gravami si riferiscono;

b) se l'immobile è ancora occupato da uno o più condividenti o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati. L'avviso di vendita andrà depositato il giorno stesso a mezzo PCT e comunicato al custode;

- a fissare quindi un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni (facendo attenzione che il termine non scada di sabato o in un giorno festivo) per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni oggetto di divisione, tanto per il primo esperimento di vendita quanto per le eventuali successive vendite con ribasso, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

- a fissare la data e l'ora per la deliberazione sulle offerte e per l'avvio dell'eventuale gara asincrona tra gli offerenti davanti a sé, escludendo il sabato e i giorni festivi per l'inizio delle operazioni.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 13, comma I, lettera n). Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, lettera n).

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma II di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centoventi e non oltre sessanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma III sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma II.

2. All’offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c del presente procedimento che sarà comunicato nel bando d’asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell’operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano eseguiti entro il termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, purchè la somma risulti accreditata prima dell’inizio delle operazioni di vendita.

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

3. Salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

4. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, in conformità a quanto disposto dall'articolo 20 del D.M. 32/2015. Il professionista delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni telematiche delle parti condividenti, dei loro difensori ed eventualmente dei creditori intervenuti a norma dell'art. 1113 c.c. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

5. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza e dalle norme di legge.

6. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto (1/4) al prezzo base, il professionista delegato procede come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria probabilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore con un nuovo tentativo, il professionista delegato non fa luogo all'aggiudicazione e dispone che si proceda ad un ulteriore esperimento di vendita alle medesime condizioni e con identico prezzo base;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene è aggiudicato all'unico offerente;
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto (1/4) al prezzo base e non vi siano motivi ostativi, il bene è senz'altro aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del miglior offerente all'esito dei rilanci. In difetto di offerte in aumento nel corso della gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente individuato secondo i seguenti criteri di preferenza: il maggior prezzo offerto, la maggiore cauzione prestata e, in ultimo subordine, la priorità temporale di deposito dell'offerta.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA: il professionista delegato, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita tramite la

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

piattaforma del gestore. Gli offerenti parteciperanno telematicamente formulando i rilanci tramite il portale del gestore della vendita, previa ricezione delle credenziali di accesso trasmesse a cura del gestore stesso.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara asincrona sull'offerta più alta, la quale avrà una durata di 5 giorni, con scadenza all'orario fissato nell'avviso di vendita, facendo attenzione che il termine non ricada di sabato o in un giorno festivo.

Durante il periodo di apertura della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita, a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuati rilanci negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, e così di seguito fino alla mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo di prolungamento. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo all'udienza fissata davanti al professionista delegato entro il primo giorno non festivo successivo al termine della gara stessa. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. In difetto di offerte in aumento nel corso della gara, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del miglior offerente individuato secondo i criteri di preferenza precedentemente indicati. All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale è stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. Nell'ipotesi in cui un procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autenticata della procura generale rilasciata in data anteriore o contestuale alla presentazione dell'offerta stessa.

8. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, ove possibile, nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente del presente giudizio divisorio, conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma c.p.c.

Nel decreto di trasferimento il Giudice inserirà la seguente dizione: "*Rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di [...] da parte di [...] a fronte del contratto di mutuo a rogito [...] del [...] e*

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui alla allegata nota".

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per il presente procedimento.

9. L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, e delle spese accessorie dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 90 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente del presente giudizio divisorio, che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario da parte del delegato.

10. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto – sia a titolo di saldo del prezzo che di oneri accessori – entro il termine stabilito, questo Giudice dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con conseguente perdita e incameramento della cauzione a favore della massa divisoria.

11. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, trova applicazione la previsione di cui all'articolo 15 del decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

ULTERIORI ADEMPIMENTI: IN PARTICOLARE, LA FORMAZIONE E L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE.

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dagli artt. 569 bis, c.p.c. e 179 ter disp. att. c.p.c. anche ai seguenti:

- redigere, all'esito delle operazioni di deliberazione e aggiudicazione, il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia informatica nel fascicolo del presente giudizio divisorio, unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata;

- liquidare prudenzialmente le spese del procedimento relative a tutti gli ausiliari e ai professionisti, tenuto conto, per la quantificazione degli onorari dei difensori, dei parametri di riferimento di cui al D.M. 147/2022 (ovvero alle tariffe vigenti al momento della liquidazione), al fine di determinare correttamente la massa da dividere;

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

- provvedere, subito dopo la conclusione della gara, alla restituzione degli importi depositati dagli offerenti non aggiudicatari a titolo di cauzione, mediante riaccredito sul medesimo conto corrente dal quale la cauzione è stata pervenuta. Il professionista delegato è sin d'ora autorizzato ad eseguire in autonomia le restituzioni delle cauzioni, i pagamenti delle imposte connesse al trasferimento, l'acquisizione del proprio compenso professionale previa liquidazione del Giudice, nonché a restituire agli aggiudicatari le somme eventualmente versate in eccesso a titolo di fondo spese; di tutti i prelievi eseguiti sul conto sarà data dettagliata rendicontazione in occasione dei rapporti periodici e finali;

- predisporre la bozza del decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio in via telematica (in formato modificabile .rtf) al Giudice, allegando la nota di deposito, le visure aggiornate e il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile ove richiesto dalla legge;

- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nelle ipotesi disciplinate dall'articolo 585 comma 3 c.p.c., il Conservatore dei Registri Immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedendo alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per legge; nonché provvedere all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto o dell'ordine di cancellazione dei gravami, fermo restando che le relative spese di cancellazione saranno poste a carico esclusivo della quota del singolo condividente cui tali gravami si riferiscono;

- trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti il fondo spese occorrente per il trasferimento, dandone conto nel rendiconto finale;

- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, il saldo del prezzo sul conto corrente del presente giudizio divisorio;

- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nella misura di un quarto (1/4), con la precisazione che già nel verbale di esperimento deserto dovrà essere indicata la data della successiva vendita, da fissarsi entro un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni, ai sensi dell'art. 569-bis c.p.c.;

- comunicare tempestivamente al PVP l'esito dell'esperimento di vendita nelle forme previste dalle specifiche tecniche ministeriali vigenti, effettuando gli ulteriori adempimenti di pubblicità previsti dall'art. 490 commi 1 e 2 c.p.c.;

- procedere alla formazione del progetto di divisione (riparto del ricavato), depositandolo nel fascicolo telematico e fissando davanti a sé l'udienza per l'esame del progetto ai sensi

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

dell'art. 789 c.p.c., assegnando alle parti un termine non inferiore a 30 giorni prima di detta udienza per la consultazione del progetto e fino a 10 giorni prima per il deposito di eventuali note o osservazioni;

- disporre che, qualora all'udienza le parti approvino il progetto o non compariscano per opporvisi, il delegato rediga verbale e trasmetta gli atti a questo Giudice per la dichiarazione di esecutività ex art. 789 comma 2 c.p.c.; qualora invece insorgano contestazioni e le parti non approvino il progetto, il delegato dovrà redigere apposito verbale e rimettere immediatamente gli atti a questo Giudice, il quale provvederà alla fissazione dell'udienza di trattazione della causa davanti a sé per la decisione delle controversie ai sensi dell'art. 789 comma 3 c.p.c.;

- nella predisposizione del progetto di riparto, il professionista delegato avrà cura di inserire le proposte di liquidazione delle sole spese relative al giudizio divisionale, conformemente ai seguenti criteri: 1) compenso del professionista delegato secondo le previsioni del D.M. n. 227 del 15/10/2015 e rimborso delle spese vive documentate; 2) compenso dei difensori delle parti che hanno partecipato utilmente al giudizio di divisione, parametrato ai valori medi tariffari vigenti di cui al D.M. n. 147/2022, e rimborso delle spese vive sostenute; 3) compenso per l'attività di custodia dei beni, ove spettante, calcolato ai sensi del D.M. n. 80/2009 e rimborso delle spese vive documentate; 4) compenso del Consulente Tecnico d'Ufficio, limitatamente all'eventuale ulteriore attività integrativa o di aggiornamento disposta dal Giudice o richiesta dal delegato nel corso delle operazioni di vendita, calcolato in conformità alle tariffe vigenti. A tal fine, il professionista delegato inviterà tempestivamente i difensori delle parti e gli ausiliari a trasmettere le rispettive note spese. Resta inteso che la liquidazione definitiva delle somme proposte nel progetto sarà disposta da questo Giudice con apposito decreto di liquidazione depositato telematicamente, contestualmente all'esame e alla successiva approvazione del progetto di riparto;

- prima del deposito del progetto di divisione, il professionista delegato avrà cura di verificare che l'immobile sia stato effettivamente liberato da persone o cose, ovvero che vi sia stato espresso esonero sul punto da parte dell'aggiudicatario;

- al deposito di relazioni informative periodiche sull'andamento delle operazioni con cadenza semestrale, nonché al deposito di una relazione informativa alla scadenza del termine della delega con contestuale motivata richiesta di proroga ove necessaria, e infine al deposito della relazione finale di rendicontazione all'esito dell'approvazione del progetto di riparto.

COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (IDENTIFICATO NEL PROFESSIONISTA DELEGATO):

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

esaminare la documentazione in atti e verificare lo stato dei luoghi, astenendosi dall'apporre cartelli cartacei all'esterno del cespite al fine di preservare la riservatezza del giudizio familiare ed evitare rischi di danneggiamento;

accompagnare gli interessati a visitare i beni entro 15 giorni dalla richiesta formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e alla consistenza dei beni; la disamina dei cespiti avverrà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

segnalare tempestivamente a questo Giudice se, nel corso del procedimento, la detenzione dell'immobile subisca modifiche rispetto allo stato degli atti, ovvero se da parte di uno o più condividenti o terzi occupanti sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione, ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni o dell'eventuale anticipata liberazione del bene;

depositare in via telematica stringati verbali delle operazioni effettuate nel corso degli accessi, inserendo la nota dei costi e del rendiconto nella relazione finale del giudizio;

dare esecuzione all'ordine di liberazione dell'immobile contenuto nel futuro decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, qualora quest'ultimo ne faccia espressa e tempestiva richiesta al custode prima del deposito del progetto di riparto.

ASSEGNA AL CUSTODE NOMINATO I SEGUENTI ULTERIORI COMPITI:

apporre all'esterno degli immobili un cartello con la scritta VENDESI, l'indicazione del numero e dell'anno della procedura nonché il numero telefonico del custode, visibile dalla pubblica via;

accompagnare gli interessati a visitare i beni entro 15 giorni dalla richiesta formulata, fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

segnalare se nel corso del procedimento la detenzione dell'immobile cessi di essere in capo al debitore ed al suo nucleo familiare;

segnalare se, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, di talché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 VI co. c.p.c.;

depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

attuare l'ordine di liberazione (se precedentemente emesso) o portare ad esecuzione il decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI co. c.p.c.; a tal fine il custode, in esito all'aggiudicazione, dovrà informare l'aggiudicatario di tale possibilità e l'aggiudicatario dovrà formulare espressa richiesta al custode tempestivamente e comunque prima del deposito da parte del delegato del progetto di divisione.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita giudiziale 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai condividenti, 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di favore prevista dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, le quali saranno cancellate a cura del delegato con spese a carico della quota del singolo condividente cui i gravami si riferiscono;

e) che, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato da uno o più condividenti o da terzi senza titolo, con spese a carico della massa divisoria sino all'approvazione del progetto di riparto;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55

h) che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode-delegato a chiunque vi abbia interesse.

Rinvia all'udienza del 27.9.2027, ore 10.00.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al delegato e alle parti.

Salerno, 30 ottobre 2026.

Il Giudice

dott.ssa Simona D'Ambrosio

Firmato Da: SIMONA D'AMBROSIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 17338c4ec43e2fcf323a9de7fe3b6a55