TRIBUNALE DI NOLA

SECONDA SEZIONE CIVILE

RGE 36/2019

Il Giudice dell'Esecuzione

Sciolta la riserva assunta all'udienza del 5.5.2026;

Vista la relazione depositata in data 30.11.2020 dall'esperto ing. Emanuele Sarno incaricato in data 21.10.2019;

viste le successive integrazioni depositate il 5.6.2025 ed il 13.4.2026;

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;

considerato che in data 17.4.2026 è deceduto il debitore esecutato Franzese Michele, ciononostante la procedura può proseguire;

letta la memoria di intervento depositata da Anna Esposito, conduttrice dell'immobile di cui al Lotto n. 4 con contratto opponibile alla procedura, la quale sebbene morosa nel pagamento dei canoni (v. relazione del Custode) ha chiesto di permanere nell'immobile;

ritenuto che le difficili condizioni di salute ed economiche non legittimano il conduttore ad omettere il pagamento del canone, di guisa che, nel caso in cui non venga sanata la morosità pregressa entro il mese di Settembre e corrisposti i canoni maturandi, il Custode sarà autorizzato ad instaurare formale procedura per convalida di sfratto per morosità;

Vista l'istanza di vendita e ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati ai sensi degli artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

Ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni *ex* art. 591 *bis* c.p.c.;

Ritenuta, infine, la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

DISPONE

La vendita del compendio oggetto di pignoramento, quanto al/ai seguente/i lotto/i: **piena ed intera proprietà di:**

LOTTO 1:

Bene N° 1 - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. 144, noccioleto, cl. 1, sup. 41 are 70 ca., red. Dom. 89,38 €, red. Agr. 30,15 €.

Bene N° 2 - Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. 524, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 49 are 76 ca., red. Dom. 74,53 €, red. Agr. 38,55 €.

Bene N° 3 – Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. 138, seminativo irriguo, cl. 2, Deduz. P8A, sup. 23 are 00 ca., red. Dom. 34,45 €, red. Agr. 17,82 €.

Bene N° 4 – Terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. 525, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 26 are 76 ca., Deduz. P8A, red. Dom. 40,08 €, red. Agr. 20,73 €.

Prezzo base d'asta: € 92.000,00

Offerta minima presentabile € 69.000,00

LOTTO 2 :

Bene N° 5 – Terreno agricolo ubicato a Palma Campania (NA) - Località Fiume, censito in C.T. al foglio 20 part. 97, noccioleto cl. 1, sup. 63 are 28 ca., Deduz A1C, red. Dom. 133,67 €, red. Agr. 45,75 €.

Prezzo base d'asta: € 71.000,00

Offerta minima presentabile € 53.250,00

LOTTO 3:

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Croce, 89, piano Primo, Secondo e Terzo, censito in C.F. al foglio 24, part. 200, sub. 4, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 189 mq, rendita 445,44 €.

Prezzo base d'asta: € 143.000,00

Offerta minima presentabile € 107.250,00

LOTTO 4 :

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero 27 piano S1 – T - 2, censito in C.F. al foglio 6, part. 677, sub. 15, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 105 m2 escluse aree scoperte 97 m2, rendita 348,61 €.

Bene N° 2 – Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero 27, piano terzo censito in C.F. al foglio 6 part. 677, sub. 7, cat. F/5.

Prezzo base d'asta: € 164.334,14

Offerta minima presentabile € 123.250,60

LOTTO 5:

Bene N° 9 - Fabbricato commerciale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9 part. 2101 sub. 1, cat. D/8, rendita 12.710,00 €.

Prezzo base d'asta: € 912,000,00.

Offerta minima presentabile € 684.000,00

LOTTO 6:

Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9 part. 1550 sub. 5, cat. D/1, rendita 28.314,60 €.

Prezzo base d'asta: € 2.400.000,00

Offerta minima presentabile € 1.800.000,00

LOTTO 7:

Bene N° 11 - Immobile ad uso promiscuo, residenziale/produttivo ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, piano primo, censito in C.F. al foglio 9 part. 1550 sub. 3, cat. A/3, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 202 m2, rendita 400,85 €

Prezzo base d'asta: € 128.300,00

Offerta minima presentabile € 96.225,00

LOTTO 8:

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. 857, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. 858, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €.

Bene N° 14 - Terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6 part. 2008, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 01 are 96 ca., Deduz P8A, red. Dom. 4,05 €, red. Agr. 1,32 €.

Prezzo base d'asta: € 309.000,00

Offerta minima presentabile € 231.750,00

bene/i meglio identificato/i nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

DELEGA

Il professionista Avv. Lucia Cerqua, già nominato custode della presente procedura, al compimento delle operazioni di vendita e a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 c.p.c., attenendosi alle seguenti disposizioni:

DISPONE

Che il professionista si attenga alle seguenti istruzioni:

VERIFICHE PRELIMINARI E RAPPORTI RIEPILOGATIVI

Il professionista delegato depositerà entro 30gg dalla comunicazione della ordinanza di delega un rapporto **riepilogativo iniziale** delle attività svolte in cui dà atto delle seguenti circostanze:

a) se i beni pignorati (meglio descritti nella relazione di stima) appartengono al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi sono formalità pregiudizievoli: nel caso in cui i beni risultino di proprietà in tutto o in parte di soggetti terzi, o appartengano al

debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento (in virtù di atti opponibili ai creditori), o risultino creditori iscritti cui non sia stato notificato l'avviso *ex* art. 498 c.p.c., o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta *ex* art. 567 c.p.c.;

b) in caso di ipoteche iscritte anteriormente al pignoramento, a verificare se siano in atti le notifiche *ex* art. 498 c.p.c.; in caso negativo, solleciti il creditore procedente ad effettuare le eventuali notifiche ai creditori iscritti non avvertiti dell'espropriazione;

c) in caso di bene in comunione legale dei coniugi, ed il creditore procedente abbia proceduto esecutivamente contro uno solo dei coniugi, a verificare che il bene sia stato pignorato per l'intera quota in comunione legale; che l'atto di pignoramento sia stato notificato anche al coniuge non esecutato; che la trascrizione del pignoramento si stata effettuata relativamente all'intera quota in comunione legale e a carico di entrambi i coniugi; inoltre ad accertarsi che gli accertamenti ipotecari e catastali concernano le posizioni di entrambi i coniugi e che vi siano gli avvisi ai creditori iscritti del coniuge non esecutato;

d) a controllare in ogni caso il regime patrimoniale dell'esecutato, se coniugato, mediante l'esame di certificato di matrimonio con annotazioni a margine, anche in caso sia la certificazione notarile *ex* art. 567 c.p.c. ad affermare che il bene è stato acquistato in regime di comunione o di separazione;

e) a verificare se vi siano altri pignoramenti, anche successivi, non riuniti a quello per cui vi è delega, e lo stadio degli stessi (se pendenti o estinti), in modo da sollecitare al GE gli opportuni provvedimenti di riunione;

f) a controllare l'identificazione catastale del bene, così da relazionare al GE sulla necessità di rettificare il pignoramento, nonché a verificare eventuali mutamenti catastali apportati dall'esperto nominato per la stima, onde sincerarsi in ogni caso della precisa individuazione del bene e della appartenenza dello stesso all'esecutato;

g) Provvederà al deposito dei successivi rapporti riepilogativi ai sensi dell'art 591 bis ultimo comma c.p.c. dopo ciascun tentativo di vendita.

h) Entro 10 gg. dalla comunicazione ed approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico

Il delegato depositi tutti i rapporti riepilogativi utilizzando i modelli informatici predisposti dal ministero avvalendosi dei "*redattori atti"* in distribuzione sul mercato.

TERMINI

- il professionista delegato provveda ad effettuare entro **il termine di un anno** un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre;

- in caso di esito positivo di uno dei tentativi di vendita autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di 180 giorni dall'aggiudicazione;

- in caso di esito negativo dei tre tentativi di vendita autorizzati entro l'anno, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice senza ritardo

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*, ultimo comma, c.p.c.

AVVISO DI VENDITA

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.

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 abi-

litativo, 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:

- 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, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

<u>Sempre nell'avviso di vendita il professionista delegato deve indicare:</u>

- il termine ultimo per la formulazione delle offerte in busta chiusa che dovrà essere fissato (giusta l'art 569 comma 3 c.p.c.) non prima di 90 gg e non oltre i 120 gg. per il primo tentativo di vendita, e non prima di 60 gg e non oltre 90 gg per le successive eventuali pubblicazioni ex art 591 comma 2 c.p.c., termine decorrente dalla data di inserimento dell'avviso di vendita nel Portale del Ministero della Giustizia, nonché ad indicare ob-

bligatoriamente quale data di apertura delle buste il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte (art 569 comma 3 c.p.c.)

- il termine per la formulazione delle offerte deve essere indicato 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 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, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto;

- 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:

a) 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);

b) 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).

Il delegato inoltre:

1) Dia avviso alle parti (esecutato/i e creditore/i) della data e dell'ora della vendita almeno **30 (trenta) giorni** prima.
2) 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.).

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

Si dispone:

- che il **gestore della vendita telematica** sia la società **EDICOM FINANCE S.R.L.**;

- che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it**;

- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

OFFERTE DI ACQUISTO

Esame, contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione.

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato - **www.garavirtuale.it**- attraverso il collegamento operato e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate (sede in via Onorevole Francesco Napolitano, stanza n. 204 in cui potrà ricevere supporto da parte di personale dedicato del gestore della vendita nominato – contatti: **info.nola@edicomspa.it** - Tel. 041.5369911 o presso lo studio del professionista delegato.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo *web* "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche 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.

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 pul-

sante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale **documentazione necessaria**, in particolare:

- 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, **con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere**), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- 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 sot-

toscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex 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 la 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, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: *a)* l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certifica-

ta 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 "Pagamenti PagoPA" 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). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

È attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 3457935676.

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.

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 pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nola specificando nella causale R.G. della procedura.

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

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nola per il versamento della cauzione devono essere riportate nell'avviso di vendita, a cura del pro-

fessionista delegato, insieme all'indicazione per la quale l'offerente dovrà indicare nella causale il numero della procedura di riferimento.

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 al Tribunale di Nola 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 al Tribunale di Nola 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.

Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 primo 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**);

- 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.

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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual 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 della vendita telematica nominato;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 11:00 del secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: 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 11:00) 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.

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 ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

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:

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.

PUBBLICITA'

Esegua la pubblicità:

a) mediante inserimento sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c., prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita / non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni) allegando i seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
- copia della perizia di stima;
- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
- indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti *internet* **www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it)** almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

c) con pubblicazione, tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte 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, l'indicazione che si tratta di vendita

giudiziaria; l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi <u>obbligatoriamente quanto sopra specificato.</u>

*d)*mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso riproduzione dello stesso **in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti, almeno **20 (venti) giorni** prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

e) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile;

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

<u>Modalità operative della richiesta di servizi</u>

Sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

- per la **pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche**, provvederà agli adempimenti necessari, avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione

sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP ed i siti di pubblicità legale, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;

- per le altre forme di **pubblicità sopra indicate (missive, portali privati immobiliari, virtual tour, social media marketing) e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica (da parte del gestore della vendita telematica nominato),** il delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto collettore unico delle richieste, **almeno sessanta (60) giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l'apposita piattaforma di "***Richiesta online servizi***" disponibile nell'area riservata del sito **www.astegiudiziarie.it**, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione.

Il professionista delegato avrà 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, richiedendo il prima possibile eventuali modifiche da effettuare;
- provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;

- acquisire entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;
- aggiornare tempestivamente l'esito di ogni esperimento di vendita sul PVP, avendo cura in caso di avvenuta aggiudicazione di specificare il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità e/o fornitura della piattaforma per la gara telematica rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato, il quale effettuerà il materiale pagamento delle spettanze dovute utilizzando il fondo spese come di seguito precisato.

A tal fine, ove il creditore procedente sia un istituto di credito, il delegato preciserà per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente, al fine di prevenire i problemi conseguenti ad eventuali cessioni del credito azionato esecutivamente intervenute nel frattempo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421\2022)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola 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 Nola 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 al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso 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 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

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.

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio" presenti sul sito del Tribunale di Nola nella sezione "modulistica".
Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

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**.
Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi il professionista delegato inoltri 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.);
- 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.

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.

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 Nola (il numero della procedura espropriativa deve essere indicato in causale dall'offerente e di tanto il delegato darà informazione nell'avviso di vendita) aperto 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** intestato al Tribunale di Nola aperto presso il medesimo istituto di credito scelto per l'apertura del c.d. conto cauzioni.

Preferibilmente apra tale conto con struttura a sottoconti (e specificamente sottoconto *vendita*, sottoconto *spese*).

Sul sottoconto *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 sottoconto *spese* siano depositate le somme dovute a titolo di saldo delle spese versate dall'aggiudicatario per il trasferimento del bene.

Per queste ultime soltanto, il professionista delegato è autorizzato ad aprire, in alternativa al c.d. conto procedura-sottoconto *spese* sopra indicato, altro conto corrente sempre presso uno degli istituti di credito come sopra individuati, intestato ugualmente al Tribunale di Nola con indicazione del numero della procedura espropriativa (*"Tribunale di Nola proc. n. R.G.E. – SPESE"*).

Ogni conto corrente bancario deve essere aperto con servizio di *home banking* per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme.

COMUNICAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria:

- della pubblicazione dell'avviso di vendita;
- dell'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. predisponendo 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;
- 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 in-

serire 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.;

- dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita *ex* art. 161 *bis* disp. att. c.p.c.

DECRETO DI TRAFERIMENTO

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, 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'esperto stimatore.

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 la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti e al professionista delegato, mentre quest'ultimo ne curerà la notificazione al nuovo proprietario, nonché ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla registrazione e trascrizione nei Registri Immobiliari, nei termini di legge.

Per la registrazione, ai fini della liquidazione della imposta, il delegato provvederà, quindi, ad inviare all'Agenzia delle Entrate – all'indirizzo dp.iinapoli.utnola@agenziaentrate.it - il decreto di trasferimento munito di cronologico e repertorio con dichiarazione di conformità all'originale estratto dal fascicolo telematico, nonché l'eventuale dichiarazione sottoscritta dall'aggiudicatario di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali.

Il delegato scaricherà la liquidazione dal sito dell'Agenzia delle Entrate https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/tassazioneattigiudiziari/registrazione.htm?passo=1, controllerà l'esattezza della liquidazione in funzione delle eventuali agevolazioni richieste e provvederà al relativo pagamento (utilizzando i dati dell'aggiudicatario) attraverso il modello F24 generabile dal medesimo sito.

Il pagamento deve inderogabilmente essere eseguito nel termine di 60 giorni dal deposito del decreto di trasferimento.

Eseguita la registrazione, il delegato provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei RR.II. territorialmente competente, presentando la relativa nota di trascrizione (redatta con i programmi in uso dell'ufficio) unitamente alla copia del decreto di trasferimento con dichiarazione di conformità uso trascrizione e di copia del modello F24 attestante il pagamento dell'imposta di registro.

Ritirerà poi presso l'Agenzia del territorio il duplo di tale nota e verificherà l'eseguita voltura catastale.

Il delegato provvederà anche alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento delle relative imposte – per la cancellazione dei gravami, se a tanto non esonerato.

Completati i suddetti adempimenti, il professionista delegato procederà – tempestivamente - al deposito telematico del modello F24 pagato e della nota di trascrizione con le volture catastali, nonché degli annotamenti a cancellazione (ove effettuati).

La cancelleria, decorsi 60 giorni dalla comunicazione del D.T, verificherà l'esatto inserimento nel fascicolo telematico da parte del professionista delegato della documentazione afferente gli adempimenti successivi all'emissione del decreto, segnalando al Giudice dell'esecuzione eventuali omissioni e/o mancanze.

N.B. Contestualmente al deposito della bozza del DT, nell'ipotesi di immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, dovrà essere depositata bozza dell'ordine di liberazione SALVO ESONERO DAL PARTE DELL'AGGIUDICATRIO.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il giudice dell'esecuzione:

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

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

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

- inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo:

a) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il rapporto bancario su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;

b) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

c) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776, secondo e terzo comma, cod. civ. a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

d) nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo);

e) i gestori dei siti di pubblicità e\o il gestore della vendita telematica, nel termine per il versamento del saldo prezzo, a trasmettere a mezzo pec all'indirizzo di posta del professionista delegato, dichiarazione di avvenuto regolare pagamento dei servizi offerti;
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;
- il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice, si rappresenta che possono essere collocate in c.d. prededuzione – *rectius* in privilegio *ex* art. 2770 c.c. – le sole spese legali sostenute dal creditore procedente ovvero coopignorante ovvero, in caso di surroga dal creditore che le abbia effettivamente sostenute nell'interesse della procedura; mentre le altre andranno collocate nello stesso grado del credito a cui afferiscono (esemplificativamente: in privilegio ipotecario *ex* art. 2855 c.c. ovvero in chirografo);
- il professionista, non oltre trenta giorni dal versamento del prezzo, redigerà la bozza del progetto di distribuzione e la trasmetterà al giudice dell'esecuzione (corredato dalla precisazioni dei crediti e dai titoli giustificativi delle spese sostenute) che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, ovvero dopo aver disposto che il professionista delegato proceda alle modifiche, lo depositerà nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato;
- il professionista delegato fisserà innanzi a sé entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato dovranno intercorrere almeno dieci giorni.

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

Nel rapporto riepilogativo finale il professionista darà altresì conto dell'effettuazione dei relativi pagamenti e dell'eventuale esistenza di somme giacenti sui rapporti bancari.

FISSA

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

DISPONE

che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni dalla richiesta, **corrisponda al professionista fondo spese di euro 3.500,00**, da imputarsi per euro 500,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità *ex* art. 490 c.p.c., commi 1, 2 e 3, c.p.c. (Portale delle vendite pubbliche; *internet*; pubblicità commerciale) – cui provvederà direttamente il professionista delegato – e delle spese necessarie per la vendita telematica (in particolare, il costo per la fornitura della piattaforma per la gara telematica e le spese di gestione del conto corrente), salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite.
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 delegato è, altresì, autorizzato ad effettuare il materiale pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità e spese necessarie per la vendita telematica mediante disposizione di bonifico sul conto corrente sopra indicato (c.d. conto procedura).
N.B. L'inutile spirare del termine ordinatorio (che, in assenza di proroga, determina gli stessi effetti preclusivi della scadenza dei termini perentori; cfr. Cass., n. 1064 del 2005; Cass., n. 21549 del 2021) assegnato per l'anticipazione delle spese di pubblicità (incluso il contributo per la pubblicazione sul P.V.P.) comporta l'impossibilità per il delegato di compiere gli atti indispensabili per la prosecu-

zione e conduce ad una pronuncia di improseguibilità del processo (Cass., n. 8113 del 2022).

Pertanto, in caso di mancato versamento del fondo spese, il delegato relazioni tempestivamente al G.E.

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 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 al Tribunale di Nola (**c.d. conto procedura**) presso l'istituto di credito prescelto e come meglio sopra individuabile.

Si comunichi.

Nola 12/06/2026

IL G.E.

Dr.ssa Elisabetta Bernardel