

n. 3785/2019 r.g.a.c.



Tribunale di Benevento

I SEZIONE CIVILE

Ordinanza

Il Giudice, dott. Leonardo Papaleo

preso atto dell'avvenuta comunicazione del provvedimento che ha disposto la trattazione cartolare del presente procedimento;

lette le note scritte depositate dalle parti, *ex art. 127 ter c.p.c.*, ai fini della partecipazione all'odierna udienza "figurata";

viste gli atti e le richieste delle parti;

considerato che la proposta conciliativa formulata da questo giudice ai sensi dell'art. 185 *bis* c.p.c. è stata accettata dalla sola convenuta mentre è stata rifiutata dagli attori e dalla convenuta

ritenuto, pertanto, necessario proseguire il giudizio;

rilevato che il c.t.u., ing. Enzo De Gruttola, con il deposito della relazione del 25.5.2023, ha dato atto che i due beni da dividere non sono comodamente divisibili, in quanto, mentre l'appartamento in Cirò Marina (Kr) ha una superficie eccessivamente piccola e non si presta ad essere frazionato, l'appartamento in Telese Terme (Bn) ha l'ingresso ad una estremità dello stesso (lato scala condominiale) e, pertanto, dovrebbero crearsi, a prezzi costosi, aree comuni per consentire la radicale trasformazione dell'unità immobiliare con nuove cucine, spostamento di bagni e suddivisione degli impianti;

osservato che la convenuta maggior quotista (3/6) anche a seguito della sua totale soccombenza nell'azione di riduzione, ha chiesto l'attribuzione, ai sensi dell'art. 720 c.c., dell'immobile in Telese Terme;



richiamata, tuttavia, la relazione del c.t.u. De Gruttola, secondo cui l'appartamento in questione, confrontando lo stato di fatto con i grafici e le relazioni di cui alla concessione edilizia n. 87/1999 e C.E. in variante n. 40 del 8.5.2000, è difforme rispetto al progetto presentato, in quanto: il terrazzo ha una superficie maggiore di quella di progetto; la cucina è più piccola in quanto il vano ascensore è stato costruito più grande; il soggiorno è più grande in quanto la tamponatura è stata allineata alla pilastratura invece di essere rientrata; il ripostiglio in fondo al corridoio non è stato realizzato; vi è una finestra in più in cucina e una in meno nel corridoio; l'altezza di piano è di 2.77 m contro i 2.80 m di progetto; la cantinola al piano seminterrato non era prevista;

rilevato che l'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, prevede che ***“Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari”***;

considerato che le difformità sopra descritte sono suscettibili di sanatoria mediante conferimento di apposito incarico ad un tecnico, essendo tale accertamento necessario all'emanazione di un provvedimento di assegnazione e/o di vendita dell'immobile indivisibile (cfr. Cass. nn. 17990/2016, 18043/2020, 20526/2020);

ritenuto, pertanto, di dovere assegnare termine - indistintamente a tutte le parti, trattandosi di attività che giova a tutti i comunisti, potendo poi provvedervi quello più



diligente - per procedere a quanto necessario ai fini dell'allineamento oggettivo, con sanatoria e relativa attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122;

ritenuto, invece, quanto all'immobile in Cirò Marina che esso debba essere necessariamente posto in vendita; tale bene, tuttavia, non mostra una visibile appetibilità e il verosimile bacino di acquisto è costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo, a cui va, pertanto, prospettata una modalità di acquisto di semplice approccio;

ritenuto, altresì, che la difficile collocazione sul mercato sarebbe amplificata ove le modalità di partecipazione della gara richiedessero un grado di tecnicismo più elevato ed esborsi anche per dotarsi di firma digitale;

ravvisata, conseguentemente, l'opportunità che la vendita venga espletata con modalità non telematiche;

DISPONE

la vendita dell'immobile costituito da: **1) piena proprietà** - di cui il 50% in titolarità della convenuta e il restante 50% degli gli attori (nella misura dell'8,33% ciascuno) e della convenuta (nella misura del 25%) - **dell'appartamento** sito in Cirò Marina (Kr), contrada Volvito (scala A, piano 2, interno 147) - Catasto, foglio 1, p.lla 55, sub. 15, cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, superficie catastale 38 mq, RC € 142,03;

DETERMINA

il valore di suddetto immobile nell'importo di **€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)**

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'**avv. Davide Ugo Cozzolino**, con studio in Napoli (NA), alla Via Generale Orsini n. 42, 80132, [indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.): e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma complessiva di **€ 1.500,00 (euro tremila/00)**, da porsi a carico di tutte le parti costituite, in solido tra loro;



IMPARTISCE

le seguenti **MODALITÀ e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591-bis cod. proc. civ.**

Il professionista delegato procederà al compimento di tutte le attività previste dall'art. 591-bis cod. proc. civ., provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita: il professionista provvederà ad espletare le operazioni esclusivamente nella modalità **SENZA INCANTO**, attesa l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Decreto Legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella legge 6 agosto 2015, n. 132 (applicabile alla fattispecie in esame, stante il richiamo all'art. 569 cod. proc. civ., contenuto nell'art. 788 cod. proc. civ.), salvo che ritenga probabile che la vendita con la modalità dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 cod. proc. civ., nel qual caso riferirà prontamente al g.i. ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni;

IL DELEGATO PROVVEDERÀ

- 1)** a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 cod. proc. civ. e le istruzioni qui di seguito impartite;
- 2)** a fissare un termine non inferiore a 90 (novanta) giorni e non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per l'immobile a vendersi;
- 3)** a fissare, al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
- 4)** all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 cod. proc. civ. e disposta da questo Giudice con la presente ordinanza di vendita);
- 5)** alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ultimo comma, cod. proc. civ.);
- 6)** all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso della data fissata e alla presenza degli offerenti;
- 7)** all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 8)** a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 9)** all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 cod. proc. civ. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente



[allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente], e ciò anche se il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (1/4), salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di attribuzione da uno dei condividenti al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

10) a redigere il verbale delle operazioni di vendita;

11) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

12) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 cod. proc. civ.;

13) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul libretto bancario intestato all'ordine della procedura;

14) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

15) a dare tempestivo avviso dell'aggiudicazione e del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 cod. proc. civ.;

16) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

17) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile stesso), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione. Qualora il versamento del prezzo sia avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto. Il delegato trasmetterà al g.i. la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 cod. proc. civ. "**ripete**" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, unitamente al fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano ed Internet, offerte con copie degli assegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo - prezzo, libretto bancario), riportando anche l'elenco delle formalità di cui occorre disporre la



cancellazione. A tal proposito, il professionista delegato, inserirà nel testo del decreto: i dati catastali attuali dell'immobile (facendo altresì riferimento a quelli contenuti nell'avviso di vendita, in caso di variazioni successive), l'analitica indicazione delle singole formalità e l'ordine di cancellazione (limitatamente all'immobile trasferito) delle iscrizioni e trascrizioni a cancellarsi; il delegato sottoporrà al g. i. la nota di spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati: -ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000; - attestazione circa il ricevimento, da parte del professionista delegato, delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

18) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma terzo, cod. proc. civ., "**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, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591-*bis*, comma secondo, n. 11), cod. proc. civ.;

19) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;

20) ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

21) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate ed in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo - base in misura inferiore di un quarto (1/4), avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% (settantacinque per cento) del



prezzo base così come ridotto e a darne comunicazione, mediante p.e.c. (posta elettronica certificata) alle parti (a mezzo dei rispettivi difensori);

22) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni, e non superiore a 90 (novanta) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 cod. proc. civ. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 cod. proc. civ.,

23) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 cod. proc. civ., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni che vengono di seguito fornite);

24) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della presente delega;

25) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di un quarto (1/4) ed, in mancanza di domande di assegnazione, procederà ad una terza vendita senza incanto al prezzo ribassato di un ulteriore quarto (1/4) e, in caso infruttuoso, ne darà avviso al g. i. che adotterà, previa eventuale fissazione di udienza, le determinazioni del caso;

26) a segnalare nel termine di giorni 15 (quindici) dall'esaurimento del fondo spese la menzionata circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese e sulle sue eventuali considerazioni, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

27) a predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione al g. i., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 (quarantacinque) giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese del trasferimento;

28) all'esecuzione, nel termine di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del g. i., delle formalità di cui all'art. 591-*bis*, comma terzo, n. 11), cod. proc. civ. e, cioè, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;

29) a prelevare dal fondo spese depositato dall'aggiudicatario al delegato le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente), e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché a restituire



all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

30) a predisporre, ai sensi dell'art. 596 cod. proc. civ. il progetto di distribuzione da trasmettere al g.i. corredato dalla nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) ed onorari, per la liquidazione;

31) a provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

Il professionista delegato dovrà procedere senza ritardo a tutte le operazioni delegate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in Cancelleria, con modalità telematica, in data 25.5.2023 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'ausiliario.

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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 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.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì



valide le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) gli immobili vengono venduti liberi da eventuali iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

E) Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni (in bollo); un assegno circolare **NON TRASFERIBILE**, intestato all'ordine di "**avv. Davide Ugo Cozzolino, quale professionista delegato alla vendita nel procedimento n. 3785 del Ruolo Generale Affari Contenziosi (R. G. A. C.) dell'anno 2019**", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

F) L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Napoli; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA VALIDA**:

a) qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso



espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

- nell'ipotesi di presentazione di **PIÙ OFFERTE VALIDE**, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 cod. proc. civ. 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 [allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente], salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura superiore ad un quarto (1/4);

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, 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; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione) a mezzo di altro assegno circolare non trasferibile intestato al delegato.

In caso di inadempimento nel versamento degli assegni di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

I) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita.

PUBBLICITÀ



IL GIUDICE DISPONE

Il delegato provvederà a pubblicare l'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte sul Portale delle Vendite pubbliche (avendo cura di depositare copia in Cancelleria per i successivi adempimenti di cui all'art. 490 cod. proc. civ.):

nel sito internet www.asteannunci.it assieme a copia dell'ordinanza e della relazione di stima;

ove vi sia specifica richiesta del creditore ed il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, per una sola volta, sul quotidiano "Il Mattino ed. locale" (depositando agli atti della procedura solo la fotocopia della avvenuta inserzione);

ove il prezzo base d'asta sia superiore ad euro 400.000,00, mediante pubblicazione dell'avviso a rotazione su siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (ess.: casa.it - immobiliare.it - subito.it - idealista.com - bakeka.it - e-bay annunci - secondamano.it);

mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove è ubicato l'immobile

Al fine di garantire una razionalizzazione dei costi ed ottimizzazione della pubblicità il Professionista si rivolgerà alla Società Asteannunci Srl Via San Donà n. 28/B Venezia Mestre, tel. 041/5369911, fax 041/5351923) e-mail: info.benevento@edicomsrl.it. La società curerà la pubblicità sul quotidiano sopraindicato nonché sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31/10/2006), applicando le condizioni economiche di cui alla convenzione sottoscritta con il Tribunale di Benevento. Curerà, inoltre, la medesima pubblicità sui siti internet www.tribunale.benevento.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it e assicurerà il servizio di geolocalizzazione GPS ASTE;

Il presente avviso dovrà inoltre essere pubblicato, sempre a cura della suddetta società: sul quindicinale "Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale, ed una missiva contenente l'avviso di vendita, attraverso il servizio Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omissi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

P.Q.M.

RINVIA la causa in prosieguo all'udienza del **12 dicembre 2024**;

ASSEGNA termine di 10 mesi per disporre l'allineamento catastale oggettivo dell'immobile di Telese Terme (Bn) secondo quanto indicato in parte motiva;



DISPONE procedersi a vendita giudiziaria dell'immobile in Cirò Marina (Kr) secondo quanto indicato in parte motiva, nominando professionista delegato alla vendita l'**avv.**

Davide Ugo Cozzolino (c.f. _____), con studio in Napoli (Na), alla Via Generale Orsini n. 42, 80132, p.e.c.:

FISSA il termine per le operazioni di cui alla presente ordinanza di delega in 12 (dodici) mesi.

DISPONE che le parti costituite, in solido tra loro, entro il termine di venti giorni dall'odierna udienza, provvedano a corrispondere, a titolo di fondo spese al delegato, l'importo già sopra menzionato di **€ 1.500,00**;

ONERA il professionista delegato di relazionare all'esito di ogni tentativo di vendita;

MANDA alla **CANCELLERIA** per gli **ADEMPIMENTI** e le **COMUNICAZIONI** di rito, inclusa quella all'Avvocato delegato.

Benevento, 14.12.2023.

IL GIUDICE

dott. Leonardo Papaleo

L'originale della presente ordinanza costituisce un documento informatico sottoscritto mediante cd. "firma digitale" [artt. 1, lettera s), 21 e 24 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82] e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art. 35, comma 1, D. M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D. M. 15 ottobre 2012, n. 209.

