

9990/16



**Tribunale di Napoli**

**V sezione civile**

**II GI**

letti gli atti,

sciogliendo la riserva che precede;

premesso che non risulta notificata la citazione divisionale alla creditrice iscritta Banca UCB spa (citazione che gli va in ogni caso notificata) e che, inoltre, non sembra nemmeno aggiornata la certificazione ipotecaria-notarile fino ad includere la già disposta trascrizione della domanda divisionale,

**PQM**

rinvia all'udienza del 26/4/18 per la notifica della citazione divisionale (a trasciversi) a Banca UCB spa fino a 60 giorni prima nonchè per l'allegazione di detta certificazione integrativa.

**Nel caso in cui tali adempimenti fossero rituali (e non risultasse dalla certificazione medesima altro litisconsorte ipoteticamente pretermesso), allora potrà direttamente disporsi come oltre -salve eventuali sopravvenienze normative- la vendita dell'intero cespite pignorato, con delega al nominando notaio.**

A tale fine, in particolare, vista la propria ordinanza del 28/1/16 (cui si rinvia) resa in veste di GE nel fascicolo di esecuzione immobiliare 548/07, dal quale origina, ex art. 601 cpc, la presente **divisione endoesecutiva** n. 9990/16;

visti altresì i successivi adempimenti creditorii in atti (che il nominando delegato in ogni caso nuovamente riscontrerà);

vista inoltre la relazione peritale del 9/1/17 che evidenzia la non divisibilità dei beni pignorati;

1

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal stroke.

che, pertanto, non appare attuabile una tale comoda divisione del compendio staggito; che, in definitiva, deve procedersi a scioglimento della comunione ponendosi quindi in vendita l'intero compendio pignorato, ovviamente assegnando poi al terzo contitolare le somme di relativa spettanza ricavate dalla vendita medesima, alla quale si può più celermente procedere con l'ausilio di un professionista delegato;

**visto l'art. 788 cpc,**

**dichiara procedersi allo scioglimento della comunione e,**

**visti anche l'art. 591 bis c.p.c. e la legge n. 132/15 di conversione del D.L. n. 83/15,**

### **DISPONE**

la vendita dell'intero compendio pignorato e, per l'effetto,

### **AFFIDA**

**al dott. notaio**

**con studio in Napoli** \_\_\_\_\_

**il compimento di tutte le attività previste dalla legge, provvedendo (entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione dell'avviso di vendita alle parti, ai comproprietari e ai creditori iscritti.**

**A) Dispone che il professionista delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:**

#### **CONTROLLI DOCUMENTALI**

1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti già controllata e, se del caso, integrando l'indagine c/o la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del titolo ante/ventennale) se il bene appartiene all'esecutato (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o se comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione.

2



## AVVISO DI VENDITA

2) rediga e notifici, entro il suddetto termine di gg. 90, l'avviso di vendita senza incanto ex art. 571 c.p.c. (e provveda poi ai sensi dell'art. 576 c.p.c. alla vendita con incanto **solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.**).

Il delegato indichi il prezzo/base che qui si determina - avuto riguardo al valore di mercato dell'immobile anche sulla base degli elementi forniti dalle parti - **come da stima dell'esperto in atti, con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato) e con l'espressa indicazione che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.**

L'avviso conterrà anche la descrizione delle modalità di offerta-cauzione di cui al successivo paragrafo "offerte e aggiudicazione".

Il versamento del saldo-prezzo deve avvenire **non oltre il termine di gg. 120 dall'aggiudicazione** mediante assegno circolare (o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591bis c.p.c.) a beneficio di *"dott....., quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare n....."*  
**In ipotesi che proceda o sia intervenuto creditore fondiario l'aggiudicatario provvederà al versamento diretto in suo favore ex art. 41 TUB nel medesimo termine di giorni 120.**

Salvi gli adattamenti del caso, il bene (o l'insieme dei beni come predisposti nei lotti formati dall'esperto) dovrà essere descritto nell'avviso - e così poi nel ripetitivo decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.- secondo il seguente schema di riferimento:

*"LOTTO 1 (o unico) - piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in.....alla via.....n..., p...int...(o in località.....), composto da..... (o esteso mq. ....).  
Confinante con....."*

*Riportato in Catasto fabbricati (o in Catasto terreni) in ditta....., SCA....., al foglio..., p.lla.....sub.....(già scheda.....o ex-p.lla...), via....., p...int.....(o località), cons. (o mq.....), cat.....cl..., r.c....."*

*Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (o non corrisponde per la parte....).*

*Vi è concessione edilizia o permesso di costruire (o in sanatoria) n....del.....(o altro), cui corrisponde lo stato dei luoghi (o non corrisponde per la parte....).*

*oppure Non vi è concessione o permesso di costruire ed il bene è in tutto o in parte sanabile in virtù di istanza in sanatoria...../o non sanabile.*



(con l'indicazione di ogni altro eventuale elemento utile)

(indicare inoltre il titolo di acquisto, unico o plurimo, dell'esecutato)

PREZZO-BASE=euro.....”.

### **PUBBLICITA'**

3) Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., l'avviso di vendita, con i dati essenziali per il pubblico, deve essere inserito a cura del delegato e con anticipo del precedente sul portale - se operante - del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Fino all'operatività del portale l'avviso sarà affisso nell'albo del Tribunale.

L'avviso di vendita deve essere inoltre inserito, con le modalità oltre indicate, sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)).

La pubblicità sarà anche opportunamente effettuata una sola volta in giorno festivo, almeno detti 45 giorni prima, sul quotidiano.....

L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici saranno inseriti sull'individuato sito Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'eventuale incanto, così come anche la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi.

Gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano su Internet – siano eseguiti dalla "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax

4



0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati fotografici completi) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto; detta richiesta del professionista delegato alla "Aste Giudiziarie InLinea spa" dovrà avvenire con una delle seguenti modalità: 1) e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; 2) invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; 3) fax al n. 0586/201431; 4) invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno.

Il professionista delegato trasmetterà alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, verificherà anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e su carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad "Aste Giudiziarie InLinea spa", il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dandone notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale;

#### **OFFERTE e AGGIUDICAZIONE**

4) la presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché il successivo eventuale incanto, dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, comunque situato nel circondario del tribunale), con obbligo dello stesso professionista delegato di indicare nell'avviso di vendita l'orario di ricevimento delle offerte, **che dovrà essere assicurato in almeno tre giorni lavorativi per settimana e in orario di ufficio;**

5) l'offerta, che deve poi pervenire al delegato nel termine compreso tra 90 e 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, dovrà contenere:

- il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salva eventuale previsione di rateizzazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione



ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

6) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

7) la cauzione, non inferiore a tale 1/10, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare all'ordine del professionista delegato; in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, mentre in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

8) l'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso, deve essere pari ad almeno il 2% per il bene il cui valore non superi euro 1.000.000 e pari ad almeno il 4% per il bene il cui valore sia invece superiore a detto valore.

9) l'offerta di acquisto e la prestazione della cauzione possono effettuarsi anche con sistemi telematici ovvero con carte di debito, di credito o prepagate. E' consentita inoltre, ancora ex art. 173 quinquies d.a. c.p.c., la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da istituti bancari o assicurativi come per legge. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice (l'accredito di cui al primo comma dell'art. 173 quinquies d.a. c.p.c. deve avere luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Se l'offerta è così accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di gg. 90). In ogni caso, l'offerente deve comunicare a mezzo PEC la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

10) se l'offerta, ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

- se invece non vi sono domande di assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al

6



precedente fino al limite di un quarto **e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà** (legge 119/16);

- se, ai sensi del quarto comma dell'art. 591 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c.

11) se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 5), dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, o eventualmente con modalità telematiche laddove fissate dal Ministero della Giustizia); se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede ad incanto ex art. 576 c.p.c.;

12) le aste, senza incanto ed eventualmente con incanto (o ex art. 584 c.p.c.), non dovranno essere fissate tra il primo agosto ed il 15 settembre;

13) in caso di offerte dopo l'eventuale incanto (ex art. 584 c.p.c.) la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

14) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso), dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.); 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 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta, consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come oltre schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

7



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);

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

16) il prezzo di vendita corrisposto a mezzo assegno circolare sia versato dal delegato – entro gg. 15 – su libretto bancario vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione o venga direttamente e tempestivamente accreditato dall'aggiudicatario su c/c sempre vincolato al G.E. presso.....; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato; l'aggiudicatario documenterà immediatamente al delegato il versamento del saldo-prezzo eventualmente eseguito con accredito in c/c.

17) Il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione; dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.); della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art. 584 ultimo comma c.p.c.); della mancanza di offerte e di domande di assegnazione (artt.590 e 591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria.

### DECRETO DI TRASFERIMENTO

18) nel predisporre e trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 c.p.c., "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita), il professionista delegato alleggi anche: CD o file contenente la bozza di tale decreto, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano e su Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato di esso delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, e libretto bancario), riportando anche 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 tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento, 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.); il delegato sottoponga al GE la nota di spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

19-20-----

8



21) Il delegato dovrà completare le attività delegategli, trasmettendo tutti gli atti e le somme incassate, entro il termine di anni tre e mesi sei dall'accettazione dell'incarico e dovrà presentare relazione finale sulle attività compiute.

B) Dispone che il custode giudiziario, che si nomina/è già nominato in persona dello stesso delegato, oltre a curare l'amministrazione e la gestione degli immobili pignorati si adoperi altresì per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica); a tal fine, preavviserà almeno cinque giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici.

La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30. Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto. Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentire la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Salve, a parte, singole eventuali disposizioni aggiuntive di dettaglio emesse dallo scrivente G.E..

C) Fissa il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti.

D) Dispone che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni da oggi, corrisponda in via di anticipo al professionista delegato un fondo-spese di € 1.500,00.

E) Il professionista delegato (o persona da lui incaricata per iscritto) provvederà ad acquisire, presso la cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Si comunichi.

Napoli 16/12/17

**Il giudice istruttore**



8