

IL GIUDICE

Letti gli atti, rilevato che in data odierna è stata emessa sentenza non definitiva con la quale è stata disposta la vendita dei beni ereditari oggetto di causa, con delega ai sensi dell'art. 591 bis cpc;

letta la consulenza redatta dal ctu;

ritenuto indispensabile, al fine di garantire la celerità della procedura, che la direzione delle operazioni di vendita sia delegata all'avv. Francesco Ferrante, con studio in Napoli alla via Niutta 4, nominativo tratto dall'elenco dei professionisti delegati iscritti presso il Tribunale di Napoli.

DISPONE

Che il professionista delegato proceda alle operazioni di vendita secondo le modalità indicate nell'art. 591 bis cpc.

I beni da porre in vendita sono i seguenti:

- 1) **Immobile denominato "Villetta" confinante a Sud con la Villetta sub 102 ad Ovest col passetto comune, ad Est col cortile comune ed a Nord con terreno incolto collegato al deposito descritto in precedenza è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 101, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 166 mq, rendita € 1.038,08 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000) [redacted] (67/1000), [redacted] (667/1000).**

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '90 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. [redacted] pratica n. 1464, per quest'ultima risultano pagati € 5.400.000 di oblazione, mentre il calcolo degli oneri concessori per la definizione della pratica ammonta ad € 5.602,87 oltre interessi legali maturati da marzo 1995 pari ad € 3.739,91 per complessivi € 9.342,78 ancora da pagare.

Prezzo € 174.200,00.

- 2) **Immobile denominato "Villetta" confinante a Nord con la Villetta sub 101 ad Ovest col passetto comune, a Sud con terreno di proprietà aliena ed ad Est col cortile comune è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 102, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 1.038,08 intestato catastalmente a [redacted] (66/1000 in regime di separazione di beni), [redacted] (67/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (33/1000), [redacted] (67/1000) [redacted] (67/1000).**

██████████ (67/1000), ██████████ (667/1000).

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '90 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. ██████████ pratica n. 1466, per quest'ultima risultano pagati £ 5.784.000 di oblazione, mentre il calcolo degli oneri concessori per la definizione della pratica ammonta ad € 5.602,87 oltre interessi legali maturati da marzo 1995 pari ad € 3.739,91 per complessivi € 9.342,78 ancora da pagare.

Prezzo € 168.600,00.

Si avvisa che il ctu ha constatato che entrambi gli immobili l'immobile possono ritenersi commerciabili ai sensi dell'art. 40, comma 2 della Legge 47/85 poiché, con la definizione della pratica di condono e l'ottenimento della concessione in sanatoria, potranno ottenere la regolarità urbanistica.

Quanto alle altre modalità della vendita, il delegato dovrà attenersi alla nuova formulazione dell'art. 591 bis cpc (nel testo introdotto dall'art. 13, comma 1, lett. cc), D.L. 27.06.2015, n. 83, con decorrenza dal 27.06.2015, convertito in legge dalla L. 06.08.2015, n. 132 con decorrenza dal 21.08.2015, norma che trova applicazione, ai sensi del comma 9 dell'art. 23 del medesimo decreto legge, anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del suddetto decreto), nonché alle disposizioni introdotte dal D.L. 3 maggio 2016, n. 59.

In particolare dovrà:

- 1) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 2) fissare per il giorno immediatamente 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;
- 3) fissare, per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo (mancata proposizione di offerte di acquisto entro il termine stabilito, inefficacia delle offerte proposte entro detto termine, dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta), il giorno e l'ora dell'eventuale incanto, il prezzo base dell'incanto, l'ammontare della cauzione (in misura non superiore al 10% del prezzo base d'asta), il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti, la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, il termine (non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione) entro il

quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito;

4) eseguire la pubblicità dell'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti: a) affissione per 3 giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale; b) inserimento almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito Internet www.astegiudiziarie.it di un breve annuncio, del testo integrale dell'avviso di vendita; c) pubblicazione su uno o più quotidiani di informazione locale aventi maggiore diffusione nella zona interessata di un estratto dell'avviso di vendita contenente sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, quali l'ubicazione (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, scala, piano, eventuale numero interno), la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), le dimensioni (superficie in mq. e numero di vani), le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi), lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda proprietà, quota indivisa, usufrutto), il valore e il prezzo base dell'eventuale incanto se stabilito in diverso ammontare, il termine e il luogo di presentazione delle offerte, la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte, la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale incanto, il numero della procedura, il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita, il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati), il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni;

5) 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;

6) l'offerta dovrà contenere: a) i dati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile con eventuale indicazione del regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico), il quale deve sottoscrivere l'offerta (non è possibile trascrivere l'immobile in favore di soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore determinato ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta); d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non superiore a 60 giorni); e) la sottoscrizione dell'offerente (se si tratta di persona minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);

7) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «Procedura esecutiva N.», seguito dal numero di R.G. della procedura e dal nome delle parti, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo; in caso di offerta d'acquisto ex art.

571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta; in caso di vendita all'incanto esso dovrà essere consegnato al professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

8) la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi con rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'articolo 581 c.p.c. per l'incanto; il professionista potrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo;

9) l'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore; ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di 60 giorni) non sarà valutato per la comparazione delle offerte;

10) nei casi indicati al punto 5) il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto entro un termine non inferiore a 60 e non superiore a 90 giorni dalla data fissata per la deliberazione delle offerte ex art. 572 c.p.c.; nel termine di almeno 45 giorni prima, il professionista provvederà a rinnovare gli adempimenti pubblicitari con riferimento alla data dell'incanto e al termine e alle modalità di presentazione delle domande di partecipazione (da stabilirsi a cura del professionista delegato); provvederà, altresì, sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

11) in caso di offerte dopo l'incanto (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;

12) il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 60 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.); inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista);

13) il prezzo di vendita sarà versato su un libretto vincolato all'ordine del notaio delegato presso l'istituto di credito da lui indicato; la somma occorrente per le spese di vendita (predeterminata dal professionista delegato) sarà depositata su un distinto libretto di risparmio vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato;

14) il professionista provvederà all'immediata comunicazione in Cancelleria della pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'avvenuta definitiva aggiudicazione, della mancata partecipazione alla gara da

parte degli offerenti in aumento di quinto (si da consentire l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art. 584 ultimo comma c.p.c.);

15) avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il professionista delegato provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia (se coniugato), alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura esecutiva da utilizzare per il pagamento; aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto; provvederà, quindi, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo del prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 7 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente ai modelli F23 debitamente compilati da sottoporre alla firma del cancelliere ed al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

16) nel trasmettere al giudice la bozza del decreto di trasferimento, il professionista delegato alleggerà il fascicolo contenente i verbali delle operazioni compiute, l'avviso di vendita, la prova della pubblicità effettuata e ogni altro atto o documento accessorio;

17) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice, il professionista delegato provvederà al pagamento delle imposte, alla voltura, alla trascrizione del decreto di trasferimento;

18) entro 90 giorni dalla comunicazione della sottoscrizione del decreto di trasferimento il delegato provvederà a trasmettere una bozza del progetto di distribuzione del ricavato tra le parti (indicando la quota spettante a ciascuna, il corrispettivo in danaro da attribuire, nonché i criteri adottati per la redazione del progetto), allegando una nota spese relativa agli onorari da liquidare in suo favore per le prestazioni effettuate;

19) in ogni caso di mancata vendita entro 24 mesi da oggi, il professionista delegato trasmetterà il fascicolo a questo giudice;

P.Q.M.

- 1) Delega per la direzione delle operazioni di vendita l'avv. Francesco Ferrante.
- 2) Dispone che il professionista (o persona da lui incaricata per iscritto) provveda ad acquisire, presso la Cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto.
- 3) Assegna al professionista delegato la somma di € 1.600,00 - da imputarsi per € 800,00 a titolo di anticipo sugli onorari e per € 800,00 per le spese della procedura (pubblicità, visure, ecc...) – ponendo provvisoriamente la somma a carico delle parti in solido tra loro.

Avvisa le parti che, in mancanza di versamento dell'acconto, il professionista delegato non inizierà le operazioni di vendita. Invita l'avv. Ferrante alla restituzione degli atti all'ufficio qualora le parti non versino l'acconto entro 6 mesi.

Manda alla cancelleria per la comunicazione alle parti ed al professionista delegato.

Napoli, 6.12.2021

IL GIUDICE

dott. Roberto Notaro