



Tribunale di Napoli
8 SEZIONE CIVILE

VERBALE DELL'UDIENZA DEL 04/05/2023

Nella causa civile iscritta al n. **3270/2020** r.g.

il Giudice dott. Federica D'Auria,

premesso che l'odierna udienza viene svolta con modalità di trattazione scritta, in ragione di quanto previsto dal DL 228/2021;

lette le note di trattazione scritta;

visti gli atti e i documenti della causa, vista la ctu redatta dall'ing. Daniele Capuano, da cui emerge in maniera inequivoca la non comoda divisibilità dei beni comuni in relazione al numero dei conviventi;

rilevato che per l'immobile n. 4 non vi è certezza sull'epoca della sua costruzione e che appare probabile che lo stesso sia stato realizzato in epoca successiva al 1967, sicchè risulta essere privo di titolo abilitativo e di conseguenza incommerciabile (cfr. CTU pagg. 27-29);

rilevato che nessuna delle parti costituite ha sollevato contestazioni in ordine all'affermazione di non comoda divisibilità dei cespiti, talchè occorre procedere alla vendita giudiziale dei beni in comunione, con esclusione di quello privo del carattere di commerciabilità;

PQM

dispone la vendita in lotti separati dei seguenti beni:

Unità immobiliare sita in Napoli via dell'Avvenire n.41, piano terra il tutto come meglio descritto nella relazione di ctu a firma dell'ing. Daniele Capuano che si richiama in toto; la vendita avverrà al seguente prezzo: **euro 27.500.**

Unità immobiliare sita in Napoli via dell'Avvenire n.41, primo piano il tutto come meglio descritto nella relazione di ctu a firma dell'ing. Daniele Capuano che si richiama in toto; la vendita avverrà al seguente prezzo: **euro 29.000.**

Deposito terraneo sita in Napoli via dell'Avvenire n.41, fronte strada il tutto come meglio descritto nella relazione di ctu a firma dell'ing. Daniele Capuano che si richiama in toto; la vendita avverrà al seguente prezzo: **euro 8.500.**

Unità immobiliare sita in Napoli via dell'Avvenire n.41, primo rialzato tutto come meglio descritto nella relazione di ctu a firma dell'ing. Daniele Capuano che si richiama in toto; la vendita avverrà al seguente prezzo: **euro 69.000.**

Delega al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Valeria Collicelli.

Dispone che la vendita venga espletata con modalità non telematiche in ragione del verosimile bacino di acquisto - costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo ed a cui va prospettato una modalità di acquisto di semplice approccio – e della circostanza 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.

Impartisce le seguenti:

MODALITA' e CONDIZIONI della DELEGA ex art. 591bis cpc

Il professionista delegato procede al compimento di tutte le attività previste dall'art.591 bis c.p.c., provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita: il professionista provvederà ad espletare le operazioni **ESCLUSIVAMENTE NELLA MODALITÀ SENZA INCANTO**, attesa la entrata in vigore delle disposizioni di cui al D.L. conv. in legge 132/2015 (applicabile nel caso de quo stante il richiamo dell'art. 788 cpc all'art. 569 cpc), 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 c.p.c. nel qual caso riferirà prontamente al giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni.

IL DELEGATO PROVVEDA

- 1) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
- 2) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per l'immobile a venderci;
- 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 la 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 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita);

- 5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.) nonché alla ricezione delle offerte anche con modalità telematiche di cui all'art 173 quinquies disp. att. ma senza rilascio di fideiussioni;
 - 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 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 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 è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, 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 c.p.c.;
 - 13) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul libretto 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 c.p.c.;
 - 16) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 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), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione;
- Se il versamento del prezzo è 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 deve essere indicato tale atto.

Nel trasmettere – in formato cartaceo ed elettronico - al Giudice la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 c.p.c. “ripete” la completa descrizione già contenuta nell’avviso di vendita, il professionista delegato allegghi: a) CD o file contenente la bozza di tale decreto; b) il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano ed Internet, offerte con copie-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, inserisca 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 sottoponga al Giudice la nota di spese e competenze a carico dell’aggiudicatario per la relativa liquidazione;

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

a) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

b) le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall’aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

c) attestazione circa la ricezione 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 3° c.p.c., “il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca concessa dalla parte finanziata”), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, 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 2° n. 11 c.p.c.;

19) a trasmettere all’aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e 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. c.p.c., ad ogni altro incumbente, 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 e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto e a darne comunicazione, via fax o P.E.C. alle parti;
- 22) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
- 23) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 24) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;
- 25) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, proceda ad una terza vendita senza incanto al prezzo ribassato di un ulteriore quarto e in caso infruttuoso, darne avviso al Giudice che adotterà, previa eventuale fissazione di udienza, le determinazioni del caso;
- 26) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta 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.U., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese del trasferimento;
- 28) all'esecuzione, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del G.U., delle formalità di cui all'art. 591 bis, 3° comma, n. 11) c.p.c., e cioè alla 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 c.p.c. il progetto di distribuzione da trasmettere al G.U. 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 GU 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 proprio 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) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal c.t.u. (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'esperto .

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 $\frac{1}{4}$ 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) l'immobile viene venduto libero da 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 giorni (in bollo)

un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di "*dott.quale professionista delegato nel procedimento n.*", per un importo pari al 10 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 $\frac{1}{4}$ 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) se 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 PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. 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 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;

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 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

Esegua il delegato la pubblicità preventiva relativa alla vendita senza incanto.

Dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art.490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione all'albo del Tribunale (fino all'entrata in funzione nel portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.);

- pubblicazione dell'avviso di vendita, almeno **quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, sul quotidiano **Il Corriere del Mezzogiorno**, nonché sul sito Internet **www.astegiudiziarie.it**.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare l'avviso di vendita e l'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie; data, ora e luogo della vendita senza incanto (il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte); il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; l'indicazione del giudice; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

-Al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici vanno inseriti sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno **quarantacinque** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale di Napoli;

Altri adempimenti pubblicitari

Inserimento nella cassetta postale dei condomini del fabbricato in cui si colloca l'immobile oggetto di vendita nonché dei fabbricati confinanti, di un numero minimo di almeno 100 volantini, **servizio a cura di astegiudiziarie**.

Il delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate, ove detta pubblicazione sia gratuita.

I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

FISSA

il termine per le operazioni di cui alla presente delega in 9 mesi .

DISPONE

che le parti costituite, in solido tra loro, entro il termine di venti giorni dalla comunicazione della presente corrispondano in via di anticipo al professionista delegato € 1.500,00, di cui euro 1.000,00 (euro mille/00) a titolo di fondo spese ed euro 500,00 (euro cinquecento/00) oltre accessori, a titolo di anticipazione sul compenso. In caso di mancato versamento di detta somma il professionista provvederà a prontamente relazione al GU per le opportune iniziative volte a verificare il perdurante interesse delle parti al giudizio.

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.

Il Giudice rinvia per la verifica dell'andamento delle operazioni di vendita all' **udienza del 07.03.2024 ore 9.30, autorizzando il professionista delegato al ritiro delle produzioni di parte.**

Invita comunque il professionista delegato a relazionare mediante deposito telematico sullo stato della procedura all'esito di ogni tentativo di vendita ovvero non appena si palesi la necessità.

Si comunichi alle parti ed al professionista delegato.

Napoli, 04/05/2023

Il Giudice
(dott. Federica D'Auria)