

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

I SEZIONE CIVILE

Proc. n. 4625/2020

Il Giudice Dott.ssa Francesca Sequino

Letti gli atti;

rilevato che in pari data è stata resa sentenza non definitiva con la quale è stata dichiarata la non comoda divisibilità dell'immobile, con annesso garage, di cui appresso;
ritenuto, pertanto, necessario procedere ad emettere una ordinanza di delega al notaio per la vendita del cespite oggetto del giudizio di divisione

P.Q.M.

Dispone la vendita del bene immobile costituito da:

- *appartamento -sito in Giugliano in Campania, alla via Giardini Traversa Madonnelle n. 62, interno 21, Scala A, IV piano, riportato nel catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania al Foglio 54, particella 130, sub 181, Categoria A/2 , Classe 5, consistenza Vani 6, superfice in mq 92, rendita catastale 433,82;*
- *box garage posto al piano terra del medesimo fabbricato -riportato nel catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania al Foglio 54, Particella 130, sub 66, categoria c/6, Classe 1, consistenza mq 10, rendita catastale euro 23.24*

come meglio descritti nella Relazione di CTU a firma dell' ing. DE MICHELE depositata in data 29/7/2022, ai cui contenuti integralmente si rinvia, avuto particolare riguardo alle condizioni del bene;
vista la relazione del c.t.u. determina il valore del bene in comunione in **€ 116.000,00 (CENTOSEDICIMILA,00);**

delega al compimento delle operazioni di vendita il notaio dott.ssa ALFONSINA DIANA con studio in Mondragone, alla via Landolfo, 8, tel. 0823 978916, alfonsina.diana@postacertificata.notariato.it; assegnandole a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico di tutte le parti solidalmente.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio ed in quelli di parte, in quanto il primo rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà quindi a:

A) fissare 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 i beni non comodamente divisibili;

B) 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;

C) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato al professionista, e vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

E) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul quotidiano **Il Corriere del Mezzogiorno**, sul periodico **Fieracittà** ed altre riviste con inserzioni gratuite a scelta del notaio nonché sul sito Internet **www.astegiudiziarie.it**, con le modalità di cui all'art. 173 *ter* disp. att. c.p.c., nonché mediante affissione all'albo del Tribunale; autorizza, inoltre, il professionista delegato ad avvalersi dei servizi forniti dal sito www.astegiudiziarie.it consistente nella pubblicizzazione della vendita, mediante inserimento nella cassetta postale degli immobili limitrofi, di apposita informativa; sul sito Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la consulenza tecnica d'ufficio con fotografie dell'immobile ove presenti;

F) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

G) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

H) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.i., 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 di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.i. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

I) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.i., eseguire le formalità di cui all'art. 591 *bis* comma 2 n.5 c.p.c.;

L) prelevare dal conto intestato alla procedura 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;

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.), il delegato provvederà:

O) a fissare la data della vendita dell'immobile, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o *fax*; il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto B);

P) 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;

L'avviso di cui alla lettera O) stabilirà:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal Tribunale;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
- 5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 6) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;
- 7) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art.173 *quater* disp. att. c.p.c.;

Q) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sui quotidiani e riviste nonché sito internet già sopra indicati e con le modalità già determinate, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

R) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

S) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 *bis* comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da H) a N).

In mancanza di aggiudicazione, il g.i. **dispone sin d'ora** che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato, secondo le modalità di cui ai punti da A) a G); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato, secondo le modalità di cui ai punti da O) a S); in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il g.i..

Dispone che il notaio delegato provveda a depositare agli atti del presente fascicolo copia di tutti gli atti e verbali dallo stesso redatti nell'esecuzione del presente incarico nonché a rendicontare e documentare le spese correlate agli adempimenti richiesti.

Dispone che il notaio delegato, ove impossibilitato ad accettare l'incarico ovvero impossibilitato a proseguire nelle operazioni di vendita in ragione della mancata corresponsione dell'anticipo spese da parte dei soggetti costituiti, ne dia immediata notizia a questo Giudice affinché si adottino gli opportuni provvedimenti.

Fissa per il prosieguo del giudizio l'udienza del **15-12-2023 ore 11.00 e ss. .**

Manda la cancelleria di avvisare le parti ed il delegato dell'incarico conferitogli.

Aversa 12 aprile 2023

Il Giudice
Dott.ssa Francesca Sequino