

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



TRIBUNALE DI NAPOLI

VI sezione civile

rg.26052/2015

Il Giudice dott. Giuseppe Vinciguerra;

vista l'ordinanza del 12.7.2016 dichiarativa del diritto dei contendenti di procedere alla divisione e letta la relazione tecnica elaborata dal consulente tecnico di ufficio, nella quale è stato stimato in € 345.000,00 il valore commerciale dell'immobile comune, risultato irregolarità urbanistiche di minima entità, inidonee a pregiudicarne la commerciabilità;

ravvisata quindi la necessità, in mancanza di istanze di assegnazione, di procedere alla vendita del bene ai sensi dell'art.721 cc

PQM

GIOVANNI CESARÒ

delega ex art.786 cpc al Notaio dott. [REDACTED], le operazioni di vendita dell'unità immobiliare, distinta dal numero interno 46, sita al secondo piano oltre il piano rialzato della scala B del fabbricato, denominato "La Gardenia", di via Roma n.20 in Portici, censito in catasto del Comune di Portici alla partita 8615, foglio 2, mappale 694 subalterno 51,

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

Il professionista delegato provvederà a compiere tutte le attività previste dall'art.591 bis cpc, provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita, e a svolgere le operazioni esclusivamente nella modalità SENZA INCANTO in virtù delle disposizioni dettate dal D.L. conv. in L 132/2015, applicabili alla fattispecie per effetto del 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 cpc, nel qual caso riferirà prontamente al giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni.

In particolare il delegato dovrà:

- 1) predisporre l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
- 2) stabilire 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 dell'immobile;



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

- 3) 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, da indirsi presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
- 4) dare corso alle formalità di pubblicità legale previste dall'art.490 commi 1 e 3 cpc come di seguito dettagliatamente illustrate;
- 5) ricevere le buste contenenti le offerte, formulate senza rilascio di fideiussioni, anche con modalità telematiche ex art.173 *quinquies* disp. att. cpc, nel rispetto dei requisiti prescritti dall'art. 571 comma 4 cpc;
- 6) aprire le buste depositate dagli offerenti alla loro presenza nel corso della seduta;
- 7) esaminare le offerte pervenute e valutare la congruità della cauzione prestata;
- 8) dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non rispondenti ai requisiti;
- 9) effettuare la gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc nel giorno e ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso un intervallo di 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile andrà 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) redigere il verbale delle operazioni di vendita;
- 11) disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- 12) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 13) 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) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 15) 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 cpc;
- 16) effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 17) predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e indicazione degli ulteriori dati richiesti dalla legge per le convenzioni traslative di diritti immobiliari su abitazioni, previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione;



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

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda la corresponsione diretta delle somme in favore della procedura e la costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto.

Nel trasmettere al Giudice -in formato cartaceo ed elettronico- la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 cpc "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita, il professionista delegato alleggi CD o file contenente la bozza di tale decreto, nonché il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità, offerte con copie-asegni, verbale d'asta, attestato 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:

- 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;
- 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;
- 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) eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3 cpc, "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 dell'atto volontario di trasferimento, se prevista, 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 cpc;

19) 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 ;



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

20) assolvere ai sensi dell'art. 164 disp. att. cpc a 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 e in mancanza di domande di assegnazione, 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) fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 cpc e a indire per il giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per le incombenze di cui agli artt.571 e 572 cpc,

23) preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 comma 1 cpc, disponendone la pubblicità commerciale secondo le indicazioni qui di seguito fornite;

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

25) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di un quarto e in mancanza di domande di assegnazione, procedere a 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) segnalare l'esaurimento del fondo spese nel termine di giorni 15, depositando un'analitica relazione sugli importi spesi, ed esprimere eventuali considerazioni sull'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

27) 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) eseguire, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del G.U., le formalità di cui all'art. 591 *bis* comma 3 n. 11 cpc (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento);

29) 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



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

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

30) predisporre, ai sensi dell'art.596 cpc, il progetto di distribuzione del ricavato da trasmettere al Giudice corredato dalla nota dettagliata degli esborsi -ivi compresi quelli sostenuti con le risorse già prelevate- e degli onorari, per la liquidazione;

31) provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il Giudice 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) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione peritale redatta dal consulente tecnico di ufficio, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile, 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 il bene si trov, 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) il prezzo base del lotto 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;



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

- 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 del "notaio dott. Marco Mazio quale professionista delegato nel procedimento n.26052/2015", 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 sarà considerata efficace se pervenuta oltre il termine sopra stabilito, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o qualora l'offerente non presti 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: in primo luogo, 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; in secondo luogo, siano state presentate istanze di attribuzione da parte dei condividenti;
- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:
- a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 cpc 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



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

chi avrà effettuato il rilancio più consistente (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 sarà 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) mediante 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.

l) 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 cpc e art. 591 *bis* cpc deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art.490 cpc con le seguenti modalità:

- pubblicazione all'albo del Tribunale, in caso di mancata attivazione nel portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 cpc;



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

- inserzione, almeno **quarantacinque** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato, 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 ove 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 andranno 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

Il delegato potrà procedere, laddove lo ritenga opportuno, alla pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste o siti *Internet* specializzati e/o all'affissione di un numero minimo di 50 e massimo di 100 volantini nel territorio del Comune di Portici.

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 12 mesi .

DISPONE

che le parti, in via solidale paritaria, entro il termine di venti giorni dalla comunicazione della presente corrispondano in via di anticipo al professionista delegato la cifra di [REDACTED] f [REDACTED] o.

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 [REDACTED] e invita il professionista delegato a inviare una breve nota scritta descrittiva dello stato della procedura entro 6 mesi.



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

Si comunichi alle parti e al Notaio [REDACTED]

Napoli, 12.4.2017

Il Giudice

