



TRIBUNALE DI NAPOLI

5ª SEZIONE CIVILE

Proc. n. 8313/2010 RG

Il Giudice

in persona del dott. Salvatore Di Lonardo,
sciogliendo la riserva formulata nel verbale di udienza del
21.11.2018;

considerato che la questione prospettata da questo Giudice in ordine
all'ammissibilità dell'intervento proposto dalla Clinica Mediterranea
spa può ritenersi superato alla luce delle osservazioni già svolte
nell'ordinanza del 3 novembre 2014;

letto il ricorso depositato con il quale il notaio Giovanni Cesàro,
quale delegato alla vendita ha chiesto istruzioni in ordine al
proseguo delle operazioni, avendo avuto esito negativo gli
esperimenti di vendita compiuti;

considerato che a seguito della riforma introdotta con D.L. 83/2015
con. in L. 132/2015 – stante l'immediata applicazione della novella
nella parte che qui interessa – si rende necessario adeguare le
direttive già impartite al notaio delegato;

rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali, attese
anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che
la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della
metà rispetto al valore del bene;

ritenuto, pertanto, che il delegato notaio debba provvedere, nel



rispetto delle prescrizioni che seguono alla fissazione di una nuova vendita senza incanto;

PQM

dispone che il Notaio delegato provveda a nuova vendita **SENZA INCANTO**, in applicazione delle disposizioni dettate dal decreto legge 83/15, conv. in legge 132/15, con le seguenti precisazioni con le quali verrà integrato l'emanando avviso di vendita:

PREZZO BASE

1) la vendita dovrà essere espletata allo stesso prezzo dell'ultima asta;

PUBBLICITÀ

2) la pubblicità, secondo le modalità di seguito indicate, sarà espletata a cura del notaio delegato;

3) la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc dovrà essere eseguita, nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. cpc ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle vendite pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018;



4) la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 2, c.p.c. sia eseguita mediante inserimento sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al DM 31/10/06, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

5) la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 3, c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano il "Mattino", edizione di Napoli, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

6) l'offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita 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 almeno al 75 % del prezzo base determinato ex art. 568, comma 1, cpc;

7) la presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, comunque situato nel circondario di questo Tribunale). Sarà cura del



professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, dovrà essere assicurato in almeno tre giorni lavorativi per settimana ed in orario d'ufficio, sino alla scadenza del termine;

8) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avviso di vendita e, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato ex art. 569, comma 3, cpc. Sulla busta il ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

9) l'offerta dovrà contenere:

- a) 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. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena



d'inefficacia dell'offerta;

- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni;

- d) 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;

10) all'offerta dovranno essere allegati: a) fotocopia del documento di identità dell'offerente; b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

11) la cauzione dovrà essere versata in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto mediante assegno circolare inserito nella busta contenente l'offerta, con la seguente intestazione: "*dott., quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare n. RG Esec.*";

GARA TRA OFFERENTI

12) in caso di più offerte, il professionista delegato procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc;

13) la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita nella percentuale massima del 3% del prezzo base;



AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

14) il saldo-prezzo dovrà essere versato – secondo le medesime modalità già indicate per la cauzione - non oltre il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.);

15) 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;

16) 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;

17) il prezzo di vendita sia versato – entro gg. 15 - su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso Banco di Napoli – ag. 39; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

18) avvenuta l'aggiudicazione il professionista delegato provvederà: al deposito, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, della bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento; - al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione.

Si precisa che le attività inerenti al deposito della bozza del decreto di trasferimento dovranno essere eseguite sulla base dei modelli in uso presso l'Ufficio dello scrivente magistrato;



19) laddove la vendita fissata vada deserta, il delegato – previamente verificando presso le parti il loro concreto interesse alla prosecuzione del processo - fisserà una nuova vendita senza incanto nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc con le medesime modalità sopra prescritte e con il ribasso fino ad un quarto del prezzo dell'ultima vendita.

IL DELEGATO È AUTORIZZATO SIN D'ORA A PROCEDERE, SE DEL CASO, A DUE RIBASSI NEI MODI DI LEGGE DEL PREZZO D'ASTA.

FISSA

il termine di QUINDICI MESI per l'espletamento delle operazioni.

DETERMINA

ai sensi dell'art. 2, comma 6, DM 227/2015, in favore del professionista delegato:

- un acconto di euro [REDACTED], quale anticipo sul compenso;
- un fondo spese che si fissa nella misura di euro [REDACTED], per il pagamento delle spese pubblicitarie previste dall'art. 490, commi 2 e 3, cpc che il professionista delegato richiederà a parte attrice di volta in volta per l'esperimento di ciascun singolo tentativo di vendita, salvo che tale pagamento sia assunto ed eseguito direttamente dalla parte interessata;
- un fondo spese pari al contributo di cui all'art. 18 bis DPR 115/2002 che parte attrice provvederà a versare al professionista delegato.

DISPONE

che le somme necessarie per la pubblicità (fatta salva l'eventuale



assunzione diretta per quelle di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 490 cpc) siano versate dal creditore al professionista delegato nel TERMINE DI QUARANTA GIORNI dalla comunicazione del presente provvedimento.

Il professionista delegato avrà cura di depositare tempestivamente i rapporti riepilogativi richiesti dall'art. 16 bis, comma 9 sexies, DL 179/2012.

Dispone, infine, che l'avviso di vendita sia notificato nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, alle parti, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al creditore revocante, quale titolare del potere di agire esecutivamente nei confronti del terzo proprietario in ipotesi di accoglimento della domanda trascritta;

RISERVA

all'esito di fissare l'udienza per la prosecuzione del giudizio.

Si comunichi

Napoli 15.02.2018

Il Giudice
dott. Salvatore Di Lonardo

