R.G. N. 31883/2005

TRIBUNALE DI NAPOLI
IV SEZIONE CIVILE
Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il g.i. dott. Lucia Sorrentino

visti gli atti e i documenti della causa, vista la sentenza non definitiva del 15002/2015, con la quale è stata dichiarata la non comoda divisibilità del bene comune, non avendo peraltro alcuno dei condividenti fatto richiesta di attribuzione, e che pertanto può procedersi in tal senso con ordinanza

dispone

la vendita del bene immobile e

vista la relazione del c.t.u. arch. Mariano Russo

determina

il valore dei beni in comunione nel modo seguente:

- appartamento in Napoli alla Via Domenico Fontana n. 41, piano 1°, riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sezione AVV, foglio 8, part. 1031 sub 3, cat. A/2, cl. 4, con annessa cantinola di mq. 5,90, interno n. 3, al prezzo di € 325.000,00;

delega

al compimento delle operazioni di vendita il notaio Giovanni Cesaro con studio in Napoli alla Via S. Caterina a Chiaia n. 19, e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 1.500,00 a carico delle parti in via solidale.

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., con l'avvertenza che l'indicazione del prezzo offerto non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità) 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 120 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato al Tribunale di Napoli procedimento civile R.G. n. 15769/13, 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, su uno dei quotidiani Il Mattino, Corriere della Sera e La Repubblica a sua scelta;

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 al punto C); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);

□ l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

□ nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita,

l'offerta sarà accolta; b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento 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 assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

□ nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà: a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'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, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 288 e 589 c.p.c.; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588n e 589 c.p.c., 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.

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;

M) entro 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto I), predisporre il progetto di distribuzione, da trasmettere al g.i. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione;

N) provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

In mancanza di aggiudicazione, il g.i. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo ribassato 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 provvederà ad informare il g.i.

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.), per assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. o per dissenso dei condividenti, qualora si ritenga che attraverso la vendita con le modalità dell'incanto si possa conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., il delegato, previo parere del g.i., 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, su uno dei seguenti quotidiani a sua scelta: Il Mattino, Corriere della Sera e La Repubblica, 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).

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

Rinvia all'udienza del 18/01/2018 per conoscere gli esiti delle vendita delegata.

Napoli, 21/09/2017.

Il Giudice
(dott. Lucia Sorrentino)