

N. 30904/2007 Reg.Gen.Aff.Cont.



Tribunale di Napoli
2 SEZIONE CIVILE

Il Giudice

sciogliendo la riserva;
esaminati gli atti, ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

vista la sentenza non definitiva resa in pari data;

rilevato che, con la predetta sentenza, veniva, tra l'altro, disposta la vendita dei seguenti immobili: 1) unità immobiliare in Qualiano alla via F. Bandiera n°15 al secondo piano interno 5, foglio 11, particella 947, subalterno 6; 2) unità immobiliare in Giugliano alla via Staffetta, foglio 55, particella 2590, subalterno 2

ritenuto di dover affidare le operazioni di vendita a professionista all'uopo abilitato;

DELEGA

Per le operazioni di vendita il **Notaio Giovanni Cesaro**;

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare, meglio descritto nella CTU depositata dall'ing. **Ciro Iannaccone** in data 29.1.2017, costituita da:

- 1) **un'immobile in Qualiano alla via F. Bandiera n°15 al secondo piano interno 5, foglio 11, particella 947, subalterno 6;**
- 2) **un'unità immobiliare in Giugliano alla via Staffetta, foglio 55, particella 2590, subalterno 2;**

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:



relativamente all'unità immobiliare in Qualiano alla via F. Bandiera n°15
al secondo piano interno 5, foglio 11, particella 947, subalterno 6, **euro 91.700,00**;

relativamente all'unità immobiliare in Giugliano alla via Staffetta, foglio
55, particella 2590, subalterno 2, **euro 405.300,00**;

DISPONE

che il professionista delegato provveda alla pubblicazione del primo avviso di
vendita nel termine di **120 giorni** dalla data della presente ordinanza;

- che, in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il
professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **180
giorni** dalla data dell'aggiudicazione;

- che, in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il
professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **24 mesi**
dalla data della presente ordinanza;

DISPONE

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non al momento della
vendita;

- che, immediatamente dopo l'espletamento della vendita, gli assegni circolari
depositati unitamente alle offerte siano direttamente restituiti a coloro che non
siano aggiudicatari;

- che la cauzione depositata dall'aggiudicatario sia versata dal professionista
delegato su un conto corrente bancario da aprirsi presso uno dei seguenti istituti di
credito: 1) Banco di Napoli; 2) Unicredit; 3) altri istituti di credito, previa
autorizzazione da richiedersi al giudice;

- che il conto corrente bancario sia intestato al Tribunale di Napoli, procedimento
n. **30904/2007** RGAC;

- che su tale conto sia versato sempre dal professionista delegato anche il saldo
prezzo di aggiudicazione da depositarsi dall'aggiudicatario nei termini;



- che, per le spese relative al trasferimento e versate dall'aggiudicatario nello stesso termine, il professionista delegato apra altro conto corrente bancario sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato come sopra;
- che, in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- che, in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;
- **che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO ogni volta di un quarto fino ad un massimo di CINQUE RIBASSI;**
- **che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI** (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto (a cura del professionista delegato);
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati (a cura del professionista delegato).

In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta/prezzo di riferimento;

3. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto.

In particolare, devono essere indicati:

- lo stato di occupazione del lotto;
- eventuali mutamenti *medio tempore* intervenuti;



- lo stato di occupazione del lotto al momento della predisposizione della relazione;

4. CONSIDERAZIONI FINALI.

Sotto quest'ultimo profilo il professionista delegato avrà cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

DISPONE

altresì che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- il professionista delegato deve inserire nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indicare sempre separatamente sia il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO, sia l'OFFERTA MINIMA per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);



- le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Notaio Delegato;
Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;
- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;



- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli, procedimento n. **30904/2007 RGAC per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- 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 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, 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. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 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.

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 del professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedimento n. **30904/2007** RGAC.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedimento n. **30904/2007** RGAC per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il giudice dispone che venga data pubblicità della vendita nelle seguenti forme:

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it. **almeno quarantacinque (45) giorni**



prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale
www.tribunalenapoli.it;

2. Invio **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
3. Pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sul seguente quotidiano: Il Mattino, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dal giudice.

DELEGA

Il Notaio Cesaro per gli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni.

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiornerà le visure in atti al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.

Il professionista delegato provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti.

Entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione



urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria di Napoli della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

DETERMINA

in euro **2.000,00**, oltre oneri, l'anticipo sul compenso del professionista delegato, Notaio Cesaro, da corrisondersi, in solido tra di loro, ad opera di tutte le parti;

rilevato, altresì, che, alla luce di quanto stabilito sul punto nella sentenza non definitiva resa in pari data, debba disporsi un supplemento di indagine peritale, affinché il CTU, ing. Ciro Iannaccone, da considerarsi ancora sotto il vincolo del giuramento, sulla base della documentazione in atti, provveda a



richiedere, a Fondi Alleanza società di gestione del risparmio s.p.a., ovvero a chi sia eventualmente subentrato a tale società, di fornire dettagliate informazioni relativamente agli strumenti finanziari sottoscritti da Ciccarelli Pietro. In particolare, il CTU dovrà appurare, anche sulla scorta del prospetto datato 13.2.2007, allegato all'elaborato peritale, quali e quanti strumenti finanziari avesse sottoscritto il de cuius presso la citata Fondi Alleanza, quale fosse il controvalore in denaro degli strumenti finanziari allo stesso intestati, se ed in che misura tali disponibilità siano state, primo o dopo l'apertura della successione, liquidate, quali dei conviventi ne abbia eventualmente beneficiato ed in che misura, se eventualmente il de cuius aveva designato, in uno o più degli strumenti finanziari in questione, qualcuno degli odierni conviventi quale beneficiario, in ipotesi di decesso del titolare; ove emerga che effettivamente il de cuius era titolare, alla data del decesso, degli strumenti finanziari di cui sopra, il CTU dovrà tenerne conto nel determinare il valore complessivo dell'asse ereditario e nel predisporre il progetto di distribuzione tra i coeredi, secondo i criteri ad esso già impartiti con la precedente ordinanza di questo Giudice resa in data 21.4.2015;

ritenuto che Fondi Alleanza società di gestione del risparmio s.p.a., ovvero chi sia eventualmente subentrato a tale società, debba intendersi obbligata, ai sensi dell'art. 210 c.p.c., a riferire al CTU le informazioni richieste, con indicazione delle modalità di avvenuta liquidazione degli strumenti finanziari, degli estremi dei conti correnti di destinazione dei pagamenti e dei relativi beneficiari;

P.Q.M.

Dispone la vendita del compendio ereditario, secondo le indicazioni di cui in motivazione;

letto l'art. 210 c.p.c. ordina a Fondi Alleanza società di gestione del risparmio s.p.a., ovvero a chi sia eventualmente subentrato a tale società, di fornire al CTU, ing. Ciro Iannaccone, le informazioni di cui in parte motiva;

dispone che il medesimo CTU depositi un'integrazione peritale sui quesiti di cui in parte motiva;



assegna allo stesso CTU termine di giorni 90, a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza, per trasmettere alle parti la bozza della detta integrazione, alle parti successivi giorni 20 per trasmettere i propri rilievi al CTU, ed al CTU successivi ulteriori giorni 20 per il deposito dell'elaborato finale;

rinvia la causa in prosieguo, al fine di verificare l'esito della vendita come dinanzi disposta e l'avvenuto deposito della detta integrazione peritale, all'udienza del 30.1.2018, ore 09.00.

Si comunichi alle parti, al CTU, ing. Iannaccone, ed al Notaio Giovanni Cesaro.

Napoli, 27/04/2017.

Il Giudice
(dott. Massimiliano Sacchi)

