Proc. n. 1286/2002 R.G.E.

Il giudice istruttore,

sciogliendo la riserva;
esaminati gli atti;
rilevato che il presente giudizio ha ad oggetto lo scioglimento della comunione sul bene di proprietà di [illegible], costituito da un alloggio sito in Portici al Viale Tiziano n°42 piano quinto scala A, int. 14 riportato in Catasto al foglio 3, p.lla 1304, sub 34 partita 8326 (cfr. l'ordinanza dell'11.2.2010 resa ex art. 181 disp. att. c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 1286/2002 R.G.E., in danno di [illegible], nonché la nota di trascrizione dell'atto introduttivo del presente giudizio del 2.8.2010);
rilevato che non è stato sostanzialmente contestato il diritto alla divisione, trattandosi di cespite pervenuto a Messinese Annalisa, all'epoca in regime di comunione legale con [illegible] virtù dell'atto del 18/09/1986, trascritto il 24/09/1986 (cfr. la relazione ipotecaria del notaio Nicoletta Morelli versata in atti) e considerato che per effetto dell'atto per notar Chiari del 1.6.1992 è intervenuto un mutamento del suddetto regime patrimoniale di comunione legale, essendo stato il cespite conferito dai coniugi in fondo patrimoniale (cfr. la nota di trascrizione del suddetto atto versata agli atti della procedura esecutiva);
considerato, altresì, che i suddetti rilievi inducono a non indugiare sulle richieste avanzate nella memoria ex art. 183 c.p.c. [illegible] (volte a dilatare, inammissibilmente, l'ambito del presente giudizio, sul presupposto che il cespite *de quo*, oltre che l'autorimessa già oggetto – pro quota – di vendita forzata nell'ambito della procedura esecutiva, appartengano tuttora in comunione legale ai coniugi [illegible]), tenuto conto che per effetto della sentenza di questo Tribunale del 10.6.2005 (confermata dalla Corte di Appello giusta sentenza del 13.3.2008) il cespite è stato ritenuto assoggettabile ad esecuzione forzata da parte di [illegible], ma è stata disattesa la domanda riconvenzionale spiegata nell'interesse di quest'ultima (e trascritta il 29.12.2004), volta ad ottenere la declaratoria di inefficacia e/o nullità dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale di cui si è detto;
considerato che in merito alla indivisibilità non sono sorte contestazioni e che, comunque, dalla descrizione del cespite che l'esperto nominato nell'ambito del procedimento esecutivo R.G.E. n. 1286/2002 ha compiuto emerge la impossibilità di vendere i beni di cui è causa in più lotti e di frazionare l'immobile in parti corrispondenti al numero o al valore delle quote dei condividenti (cfr. la relazione di stima);
considerato che nessuno dei condividenti ha fatto richiesta di attribuzione;
considerato che appare superfluo avvalersi dell'ausilio di un c.t.u., essendo stata acquisita agli atti la relazione di stima a firma dell'arch. Pietro Cobio, risalente al 5.1.2010, depositata nell'ambito della procedura esecutiva, nel cui seno è stata instaurato il presente procedimento, e considerato che va demandato al delegato ex art. 591-bis co. 2 n. 1 c.p.c. anche il compito di individuare il valore dei cespiti, al fine di fissare il prezzo base d'asta, tenendo conto della suddetta relazione dell'esperto e delle osservazioni delle parti, provvedendo se del caso al suo aggiornamento, rivolgendosi direttamente all'esperto e alle parti per richiedere eventuali chiarimenti, approfondimenti ed integrazioni;
visto l'articolo 785 c.p.c.;

ORDINA

la divisione del bene per cui è causa;
letti gli articoli 788, 569 e 591 bis c.p.c.;

DELEGA

al compimento delle attività previste dall'articolo 591 *bis* c.p.c., il notaio dott. Mario Mazzocca, che provvederà **entro il termine di sessanta giorni** (dalla comunicazione della presente ordinanza) alla

comunicazione alle parti dell'avviso di vendita dei beni di cui è causa ed alla notifica dello stesso ai creditori iscritti non intervenuti.

A) Dispone che il professionista delegato si attenga alle seguenti prescrizioni:

preliminarmente verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti e, se del caso, integrando l'indagine dei registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale) se i beni di cui è causa (meglio descritti nella relazione di stima sopra indicata) appartengono ai condividenti e se vi sono formalità pregiudizievoli: nel caso in cui i beni risultino di proprietà solo o in parte di terzi, o appartengano ai condividenti per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato in atti (in virtù di atti opponibili ai creditori), o risultino creditori iscritti nei cui confronti non sia stato integrato il contraddittorio, o comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali la circostanza al giudice istruttore;

individui il valore dei cespiti, tenendo conto della relazione dell'esperto e delle osservazioni dei creditori e dei condividenti già in atti, rivolgendosi direttamente all'esperto e alle parti per richiedere eventuali chiarimenti, approfondimenti, aggiornamenti ed integrazioni;

segnali nell'avviso di vendita, nella pubblicità, nel decreto di trasferimento e nel quadro D della nota di trascrizione l'esistenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo autorizzativo, la necessità che a cura e spese dell'aggiudicatario venga ripristinato lo stato dei luoghi ed i costi relativi;

comunichi l'avviso di vendita alle parti del presente giudizio ed ai creditori di cui all'art.498 c.p.c. almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

la pubblicità prevista dall'articolo 490 c.p.c. sia eseguita, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e/o negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, dei quotidiani Il Mattino ovvero il Denaro e Asteinfoappalti ovvero La Repubblica, nonché su uno dei siti Internet dedicati alle aste giudiziarie di cui al decreto ministeriale 31.10.2006 e inserito nell'elenco di cui al provvedimento 2.4.2009. L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni: sull'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile)], nonché il valore ex art. 568 c.p.c. (e il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); la data del certificato di destinazione urbanistica in atti e riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti; il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte; la data, il luogo e l'ora del successivo eventuale primo incanto; il numero della procedura; il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; il sito Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

Abbia cura di verificare che la pubblicazione degli atti sugli appositi siti Internet sia effettuata in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l'indicazione delle generalità delle parti e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di queste ultime e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché il successivo eventuale incanto dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso).

L'offerta dovrà contenere:

il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (e regime patrimoniale coniugale), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore individuato come prezzo base d'asta, a pena d'inefficacia dell'offerta;
il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni;
l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.
All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato; in caso d'offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.
La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'articolo 581 c.p.c. per l'incanto (il professionista dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo).
L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di sessanta giorni) non sarà valutato per la comparazione delle offerte.
Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto, nel termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni dalla data fissata per la deliberazione delle offerte ex art. 572 c.p.c.. Nel caso in cui il primo incanto vada deserto e debbano indirsi successivi incanti, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima, il professionista delegato (e il custode giudiziario per quanto di sua competenza) provvederà a rinnovare gli adempimenti pubblicitari, con riferimento alla data dell'incanto, al termine e alle modalità di presentazione delle domande di partecipazione (da stabilirsi a cura del professionista delegato).
In caso di offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.), la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento.
Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.). 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).
In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586 co. 1 c.p.c.; in particolare, il delegato, in caso di diserzione dell'incanto, avrà facoltà sia di disporre nuovi incanti a parità di condizioni, senza ridurre il prezzo base, sia di ribassare il prezzo, riaprendo così la sequenza degli esperimenti di vendita senza incanto e con incanto delineata dall'art. 569 co. 3 c.p.c.;
Al professionista è assegnato il termine massimo di giorni duecentocinquanta dall'accettazione dell'incarico per procedere alle operazioni di vendita secondo le modalità di cui all'art. 569 co.3 e, in prosieguo, all'eventuale primo incanto e quello di giorni novanta per ciascuno degli eventuali incanti successivi. Resta inteso che il mancato rispetto di questi termini e degli altri fissati nella presente ordinanza (e non dichiarati perentori dalla legge) non vale ad inficiare la validità degli atti compiuti, ma sarà valutato in sede di liquidazione del compenso e al fine di disporre la sostituzione del delegato.

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.
Il prezzo di vendita sia versato **entro e non oltre cinque giorni** su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso un istituto di credito che pratichi condizioni economiche favorevoli rispetto a quelle di mercato, giusta convenzione intercorsa con il tribunale; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista.
Il professionista provveda all'immediata comunicazione in cancelleria: della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione; dell'eventuale decadenza dell'offerente o dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui agli artt. 574 co. 3 e 587 c.p.c.); della mancata partecipazione alla gara da parte degli offerenti in aumento di quinto (per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori ex art. 584 ultimo comma c.p.c.) e della mancata partecipazione all'incanto (per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 580 co. 2 c.p.c.); della mancanza di offerte all'incanto e di domande di assegnazione (artt. 590 e 591 c.p.c.), per l'eventuale disposizione dell'amministrazione giudiziaria; dell'eventuale concessione o diniego del rinvio della vendita ex art. 161 bis disp. att. c.p.c.; di una relazione riassuntiva sulle attività svolte, periodicamente e comunque **almeno ogni sei mesi**.
Nel trasmettere al giudice il decreto di trasferimento, il professionista delegato alleghi il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio, riportando anche l'elenco delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento di cui occorre disporre la cancellazione (da eseguirsi solo previo avviso da parte dei creditori a coloro che abbiano eseguito tali iscrizioni o trascrizioni); a tale proposito, il professionista delegato inserirà nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento trascritto, nonché l'ordine di cancellare le singole iscrizioni successive (ai cui titolari sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c.) nonché i pignoramenti trascritti successivamente (previa verifica degli adempimenti ex art. 561 c.p.c.).
B) Emesso il decreto di trasferimento, il professionista delegato:
predisponga entro il termine di trenta giorni il progetto di distribuzione, corredato della nota dettagliata delle spese e degli onorari del delegato, per la liquidazione, inserendo detti importi e quelli delle spese processuali delle parti, tenendo conto dell'orientamento giurisprudenziale secondo cui le spese processuali nei giudizi di divisione devono essere poste a carico di tutti i condividenti in proporzione delle rispettive quote;
a quest'ultimo riguardo inviti immediatamente, per iscritto, le parti del presente giudizio che intendano veder liquidate **le spese giudiziali sostenute per il presente giudizio** a far pervenire la relativa nota delle spese e delle competenze direttamente al delegato, il quale provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione gli importi richiesti dai procuratori delle parti (salva la verifica del giudice della congruità di tali spese) e ad allegare le notule al progetto, segnalando tempestivamente al Giudice, prima del deposito del progetto di distribuzione, eventuali anomalie nelle liquidazioni richieste, per le risoluzioni del caso;
alleghi al progetto una fotocopia del libretto con l'aggiornamento degli interessi a data quanto più possibile prossima e tenga conto della somma effettivamente disponibile ai fini del riparto, prevedendo la distribuzione anche di quanto maturato (e di quanto maturerà fino al riparto) a titolo di interessi sul ricavato dalla vendita, indicando nominativamente a quali parti tali importi vanno eventualmente distribuiti con la specificazione della percentuale rispetto al totale disponibile;
depositi in cancelleria il progetto di distribuzione oltre che in formato cartaceo, anche su supporto informatico contenente il foglio di lavoro Excel, al fine di consentire al giudice eventuali correzioni o integrazioni del progetto di distribuzione stesso;
provveda al pagamento delle singole quote (a mezzo di assegni circolari tratti sul libretto di deposito a favore dei beneficiari risultanti dal progetto e, per quanto riguarda la quota spettante al debitore esecutato, mediante l'accensione di un deposito giudiziario intestato all'esecutato e vincolato all'ordine del g.e. da depositare nella cancelleria del g.e.) dopo che il g.i. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

C) Dispone che il delegato si adoperi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata a propri collaboratori di studio, senza oneri a carico della procedura, e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica); a tal fine, preavviserà almeno cinque giorni prima coloro che occupano l'immobile di cui è causa (proprietari o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice eventuali comportamenti ostruzionistici.
La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30.
Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il delegato dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto. Dovrà inoltre avere con sé una copia della relazione di stima, per consentirne la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.
Nel termine stabilito dall'articolo 490 c.p.c., il delegato provvederà alla divulgazione di ciascuna vendita (senza incanto e con incanto) inserendo l'avviso di vendiota, riprodotto in volantini ad uso della pubblicità commerciale, nelle cassette postali dello stabile condominiale in cui è ubicato il bene in vendita e negli stabili vicini.
D) Fissa il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura dell'attore, ai creditori iscritti non intervenuti.
E) Dispone che l'attore, entro il termine di venti giorni dalla richiesta, corrisponda al professionista un fondo spese di € 1.500,00 (da imputarsi per € 500,00 ad anticipo sul compenso e da utilizzarsi per la residua parte per le spese di effettuazione della pubblicità ex art. 490 c.p.c., cui provvederà direttamente il professionista delegato), salvi ulteriori acconti, a richiesta del professionista delegato, in caso di rifissazione delle vendite o di insufficienza dei precedenti acconti. In caso di mancato versamento dell'acconto nel termine indicato, il professionista è, comunque, autorizzato a delegare ex art. 1268 c.c. l'attore per il pagamento delle spese ed a richiedere al soggetto incaricato della pubblicità commerciale di emettere la fattura per le spese di pubblicità direttamente nei confronti dell'attore.
F) Il professionista (o persona da lui incaricata per iscritto) provvederà ad acquisire, presso la cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto.
G) Fissa per la prosecuzione del processo e per l'eventuale approvazione del progetto di distribuzione l'udienza del 2.2.2012.
Si comunichi alle parti ed al delegato.
Così deciso il 2.3.2011

Il giudice istruttore
dr. Leonardo Pica

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi - 2 MAR. 2011
IL CANCELLIERE