

La Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, in persona dei Magistrati:

dott.ssa Rosaria Papa

Presidente

dott.ssa Alessandra Piscitiello

Consigliere

dott.ssa Maria Teresa Onorato

Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

visti gli atti e i documenti della causa iscritta al n. 4186/2022;

vista la sentenza con la quale è stata dichiarata la non comoda divisibilità dell'immobile sito in Montoro Superiore (AV) alla via Cortile Casa Pellecchia piano 2 scala 13, identificato al C.F. Comune di Montoro sezione Montoro Superiore B, rispettivamente al foglio 13, p.lla 196 sub.9, ctg. A/2, cl. 2 vani 6 e 5, superficie catastale 131 mq, rendita € 436,41, nonché al foglio 13 p.lla 196 sub. 17, ctg C/6 cl. 2, superficie catastale 25 mq rendita € 47,77 e cadente nella comunione tra la [REDACTED]

[REDACTED] n. 1505/1999 R.F., del Tribunale di Avellino, p.i. 01722480644, in persona del Curatore Avvocato Elisa Pinchera e [REDACTED] letto l'art. 788 c.p.c. che richiama le disposizioni degli artt. 570 e seguenti del codice di rito; letto l'art. 786 c.p.c., secondo cui le operazioni di divisione possono essere anche delegate

P.Q.M.

dispone la vendita in unico lotto del bene di seguito indicato, il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del C.T.U. ing. Vincenzo Del Giudice: unità residenziale sita in Montoro alla Via Cortile Casa Pellecchia individuata nel N.C.E.U. del Comune di Montoro (AV), Sezione di Montoro Superiore (B), al foglio 13 p.lla 196 sub 9 (Categoria: A/2, Superficie Catastale: mq 131, R.C.: € 436,41) e unità immobiliare con destinazione box-auto sita alla Via Cortile Casa Pellecchia individuata nel N.C.E.U. del Comune di Montoro (AV), Sezione di Montoro Superiore (B), al foglio 13 p.lla 196 sub 17 (Categoria: C/6, Superficie Catastale: mq 25, R.C.: € 47,77)

DELEGA

il professionista Avvocato Giorgia Viola, con studio in Napoli alla via Cervantes n. 55/27, il quale si atterrà alle seguenti

PRESCRIZIONI

il professionista delegato procederà al compimento di tutte le attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., dando comunicazione alle parti dell'avviso di vendita prescrizioni; il professionista

provvederà ad espletare le operazioni nella modalità SENZA INCANTO, ai sensi della legge 132/2015, 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 c.p.c., nel qual caso riferirà prontamente alla Corte ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni.

IL DELEGATO PROVVEDA

1. a redigere l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
2. a fissare in 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 gli immobili a vendersi;
3. a 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 l'eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
4. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta dalla Corte con questa ordinanza di vendita);
5. alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.) e delle offerte anche con modalità telematiche di cui all'art. 173 *quinques* disp. att., ma senza rilascio di fidejussioni;
6. all'apertura delle buste e delle pec depositate dagli offerenti, nel corso della data fissata e alla presenza degli offerenti;
7. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
8. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
9. all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è 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 assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

10. a redigere il verbale delle operazioni di vendita;
11. a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
12. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
13. a comunicare all'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie;
14. a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato in avviso o nel minor termine indicato nell'offerta comunque non superiore a 120 giorni, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
15. a 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 c.p.c.;
16. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2^a c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
17. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
18. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, alla Corte per l'emanazione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. Nel trasmettere - in formato cartaceo ed elettronico - alla Corte la bozza del decreto di trasferimento che, ex art. 586 c.p.c., il professionista delegato curerà nuovamente la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita; alleggerà il *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 su quotidiano ed Internet, offerte con copie-asegni, verbale d'asta, attestato del delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo, libretto bancario); riporterà l'elenco delle formalità di cui occorre disporre la

cancellazione. A tal proposito, il professionista delegato, inserirà 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 sottoporrà alla Corte 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);

19. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3^a c.p.c., *"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 dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, 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^a n. 11 c.p.c.;
20. a 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;
21. ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
22. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore di $\frac{1}{4}$, 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 pec alle parti onde poter manifestare un eventuale dissenso;

23. a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

24. a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

25. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

26. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a darne avviso alla Corte per le determinazioni del caso;

27. a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte della Corte dei necessari provvedimenti ai fini della prosecuzione dell'attività di vendita;

28. a predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere alla Corte 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;

29. all'esecuzione, nel termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte della Corte, delle formalità di cui all'art. 591 *bis* 3^a comma, n. 11) c.p.c., e cioè all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle Pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni conseguenti al decreto di trasferimento;

30. a prelevare dal fondo spese come sopra versato 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 e delle iscrizioni, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

31. entro 60 giorni dalla scadenza del saldo prezzo a predisporre il progetto di distribuzione da trasmettere alla Corte;

32. a provvedere al pagamento delle singole quote dopo che la Corte avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

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. gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal C.T.U. (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto;
- b. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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);
- c. 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 – 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;
- d. per ciascun lotto il prezzo base 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 a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- e. le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

f. ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato:

— l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo) o in busta chiusa o a mezzo pec;

— un assegno circolare inserito nella busta NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di "*dott. quale professionista delegato nel procedimento n. ...*", o nel caso di offerta via pec con allegata copia del bonifico irrevocabile effettuato almeno 5 giorni lavorativi precedenti la scadenza per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato saldo prezzo nei termini;

g. 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 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 in copia conforme; nel caso di procuratori dovrà essere inserita la procura speciale in originale (nel caso di offerta per persona da nominare la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione);

h. l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

i. l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

j. all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame ex art. 572 e 573 c.p.c. ed in particolare in caso di unica offerta se essa è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- k. in caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base nei limiti dell'offerta minima, potrà procedersi all'aggiudicazione salvo che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo base;
- l. in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
- m. nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà depositato la migliore offerta o da ultimo a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta, salvo che il prezzo così raggiunto non sia inferiore al prezzo base e non siano state presentate istanza di assegnazione al prezzo base;
- n. le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- o. il saldo-prezzo dovrà essere versato a mezzo assegno circolare a beneficio di "*dott. ... quale professionista delegato nella procedura n. ...*", o bonifico direttamente su libretto intestato alla procedura entro e non oltre il termine di 120 giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione; 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); il prezzo di vendita corrisposto a mezzo assegno circolare sia versato dal delegato - entro gg. 15 - su libretto vincolato nominativo postale o bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine della Corte, aperto presso primario

istituto di credito scelto dal delegato; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

- p. l'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima al residuo prezzo e poi alle spese di trasferimento; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; visto l'art. 569 comma 3^a c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del bene.

PUBBLICITÀ

il delegato curerà la pubblicità preventiva relativa alla vendita senza incanto con le seguenti modalità:

- pubblicazione nel portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata *"portale delle vendite pubbliche"*, come previsto dall'art. 490 comma 1^a c.p.c.;
- 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 o su un sito internet.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero della procedura; descrizione dell'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 (espresso 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. (o il prezzo base dell'incanto); notizie urbanistico-edilizie essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); 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 dell'Ufficio giudiziario delegante; 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. Andranno in ogni caso omesse le generalità delle parti ed i confini dell'immobile. Il delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso su riviste o su siti specializzati a sua scelta. I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Fissa l'udienza del 5 febbraio 2025 per la prosecuzione della causa.

Si comunichi alle parti e al delegato affinché prenda possesso della documentazione necessaria per procedere agli adempimenti delegati.

Napoli, 26 giugno 2024

Il Presidente
dott.ssa Rosaria Papa