



n. 14536/2022 R.G.A.C.



TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII SEZIONE CIVILE



In persona del giudice unico dr.ssa Barbara Di Tonto
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

visti gli atti e i documenti della causa in epigrafe indicata;

vista la sentenza non definitiva resa in pari data, con la quale è stata dichiarata la non comoda divisibilità del compendio ereditario oggetto di divisione e nella quale si è disposto di adottare, con ordinanza, i provvedimenti necessari con riferimento alla prosecuzione del giudizio ed alla vendita del cespite ereditario;

rilevato che nessuno dei conviventi ha fatto istanza esplicita di attribuzione, con istanza contestuale per il versamento di eventuali conguagli in denaro in favore della massa ereditaria;

ritenuto che debba procedersi, pertanto, alla vendita, *ex artt.* 788 e 569, III comma, c.p.c.;

ritenuto opportuno delegare le operazioni di vendita ad uno dei professionisti contemplati dall'art. 591 *bis* c.p.c.;

considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che nella fattispecie in esame, in considerazione della natura del compendio ereditario, disporre la vendita con modalità telematiche (versamento cauzione, presentazione offerte, svolgimento gara e pagamento prezzo aggiudicazione) appare contrario al sollecito svolgimento della procedura e, quindi, contrario e pregiudizievole per gli interessi dei conviventi (sussistendo peraltro una quota contumaciale);

vista la relazione del c.t.u. arch. Vincenza FERRARO (integralmente richiamata in questa sede);

dispone

la vendita del seguente bene immobile (in un unico lotto):

- immobile sito in Napoli, alla via Giustiniano, 131, identificato al NCEU come segue: Via Vecchia Comunale di Miano -Sez. SOC, Foglio 5, Particella 737, Sub 34, Cat. A/3, vani 6,5, 120 mq. Appartamento piano T, piano 2 base d'asta €234.000 (euro duecentotrentaquattromila).



delega

il notaio **dr. Roberto de Falco** con studio in Napoli alla Via del Parco Margherita 3 – rdefalco@notariato.it - al compimento di tutte le attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c., disponendo che il delegato (entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) provveda alla comunicazione dell'avviso di vendita alle parti nonché ai creditori iscritti non intervenuti;

determina

in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) il fondo spese da corrispondersi al delegato alla vendita, da porre a carico di tutti i condividenti in solido, a titolo di anticipazione, entro gg. 20 dalla comunicazione della presente ordinanza.

In mancanza di versamento delle somme nel termine stabilito, il delegato ne informerà immediatamente il G.U., comunicando altresì le proprie determinazioni in ordine alla rinuncia o prosecuzione nell'incarico.

Il delegato provvederà a richiedere la pubblicazione degli esperimenti di vendita secondo le modalità di seguito stabilite, ed a verificarne la corretta effettuazione. Le spese di pubblicazione degli avvisi sono poste a carico di tutte le parti in solido; in caso di esaurimento di capienza del fondo il delegato avviserà prontamente il GU che determinerà nuovi acconti a carico (ed in solido) dei coeredi.

In relazione alle spese determina in favore del professionista delegato anticipo sul compenso (borsuali e spese) in misura pari ad euro 1.000,00, oltre oneri di legge.

Dispone che come sopra indicato l'anticipo sopra determinato sia corrisposto dai condividenti in solido.

Dispone altresì che il versamento del fondo spese di cui sopra per la pubblicità della vendita abbia luogo con le seguenti modalità:

- il professionista delegato è autorizzato all'apertura di libretto bancario alle condizioni di seguito indicate;
- il professionista delegato è onerato di comunicare a mezzo PEC alle parti richiesta di versamento con indicazione delle coordinate bancarie del libretto bancario in questione;
- i condividenti in solido sono obbligati al versamento sul conto corrente entro trenta giorni (30) dalla comunicazione;

AUTORIZZA il professionista delegato ad effettuare il pagamento delle somme dovute per spese di pubblicità, previa fattura a documentarsi, mediante disposizione di bonifico a valere sul conto corrente sopra indicato; autorizza altresì il professionista delegato ad aprire uno o più libretti bancari presso Istituto di primaria diffusione sul territorio nazionale a sua scelta;

fissa

termine di gg. 120 dalla comunicazione del presente provvedimento per la pubblicazione del primo avviso di vendita. In caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, fissa termine di gg. 60 per le pubblicazioni degli

esperimenti successivi. Tale termine inizierà a decorrere dal 30° giorno successivo al precedente esperimento infruttuoso.

La data degli esperimenti di vendita fissati dal delegato non dovrà cadere in giorno festivo, né di sabato, né in giorno non festivo compreso tra giorni, immediatamente precedenti e successivi, festivi, né in periodo compreso tra il 15 luglio ed il 15 settembre ovvero tra il 15 dicembre ed il 10 gennaio successivo.

Dispone

che in caso di mancata vendita entro 14 mesi dalla comunicazione del presente provvedimento – e sempre che il delegato non ritenga opportuna la rinnovazione della delega, nel qual caso provvederà a presentare per tempo apposita istanza al GI – il fascicolo venga rimesso alla Cancelleria Civile, salvo proroga per il completamento delle operazioni di vendita e salvo, comunque, il successivo completamento delle operazioni di distribuzione;

stabilisce

- a) che le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c., siano depositate presso il luogo in cui si svolgeranno le vendite;
- b) che l'esame delle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ai fini dell'ammissione alla gara ex art. 579 c.p.c., venga compiuto presso lo Studio del notaio delegato;

Di quanto precede, e segnatamente del luogo in cui si svolgeranno le operazioni, sarà data espressa comunicazione nell'avviso di vendita, con indicazione di indirizzo e recapito telefonico.

Copia dell'avviso di vendita sarà trasmessa alla Cancelleria Civile;

dispone

che il delegato, prima di formare l'avviso di vendita, verifichi:

- l'avvenuta trascrizione della domanda di divisione nei confronti di tutti i comproprietari dei beni oggetto del procedimento di divisione giudiziale;
- che il contraddittorio sia stato validamente instaurato nei confronti di tutti i litisconsorti necessari, ivi compresi i soggetti individuati dall'art. 1113 c.c. (esecutato, comproprietari, eventuali aventi causa, creditori iscritti, creditori sequestratari e coloro che abbiano acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione della domanda di divisione giudiziale), provvedendo alle opportune verifiche ipotecarie; nel caso in cui risulti non integrato il contraddittorio nei confronti di uno o più litisconsorti necessari, il delegato ne darà tempestivo avviso al giudice, affinché questi, sospese le operazioni di vendita, provveda a norma dell'art. 102 c.p.c. ordinando la chiamata in causa, a cura della parte più diligente, dei soggetti pretermessi;
- che sussista la corrispondenza tra beni e diritti indicati nella domanda introduttiva del giudizio divisionale e quelli effettivamente spettanti ai dividendi, tenendo altresì conto di quanto rilevato nella perizia di stima, redatta nell'ambito della procedura divisionale;

- l'appartenenza dei beni ai condividenti; il delegato è autorizzato sin d'ora a procedere d'ufficio (a spese delle parti) ad integrare la documentazione, mediante redazione di idonea certificazione sostitutiva, nonché a provvedere d'ufficio, ove possibile, a ripristinare la continuità delle trascrizioni (in caso di acquisti *mortis causa*) ovvero ove non rilevi la detta continuità (o altra necessità) ad interloquire prontamente con il GU per le determinazioni ulteriori;
- che della data ed ora fissata per gli esperimenti di vendita sia dato avviso almeno 45 giorni prima ex art. 490 c.p.c.;
- che le buste contenenti le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c, non siano aperte se non alla presenza degli offerenti, nell'ora stabilita nell'avviso di vendita;
- che la deliberazione sulle offerte d'acquisto ex art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara ex art. 573 c.p.c., si svolgano, nel luogo stabilito nell'avviso di vendita, subito dopo ultimate le operazioni di esame delle offerte;
- che la celebrazione della gara avvenga, nel luogo stabilito nell'avviso di vendita, subito dopo svolti gli incombeni di cui all'art. 579 c.p.c.;
- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;
- che la cauzione depositata dall'aggiudicatario, così come il saldo del prezzo d'aggiudicazione, siano versati, non oltre il settimo giorno successivo all'incasso, su libretto di deposito bancario fruttifero, intestato alla procedura da aprirsi presso Istituto bancario di primaria importanza scelto dal delegato. Quest'ultimo curerà che le movimentazioni sul libretto corrispondano alle voci in entrata o in uscita riguardanti la procedura. In caso di difformità provvederà a trasmettere a questo ufficio, in uno con la restante documentazione, un prospetto contabile riassuntivo delle movimentazioni contabili della procedura.

Il delegato è autorizzato ad aprire, estinguere ed operare sul libretto della procedura, effettuandovi i versamenti e i prelevamenti necessari per lo svolgimento delle attività ed operazioni delegate, salvo rendiconto da parte del delegato. Il libretto della procedura è affidato alla custodia (anche materiale) del delegato e resterà in ogni caso depositato nei locali da lui all'uopo destinati.

In caso siano inoltrate o comunque presentate al delegato in sede di svolgimento delle operazioni, istanze di sospensione della vendita, anche ai sensi dell'art. 161 bis, disp. att., c.p.c., questi ne riferirà immediatamente al giudice, trasmettendo le istanze, anche a mezzo PEC alla Cancelleria Civile della VIII Sezione. Ove le istanze siano presentate nell'imminenza dell'esperimento di vendita, e non sia possibile riferirne in tempo utile anteriore al suo esperimento, o comunque non sia possibile ricevere in tempo utile la comunicazione della decisione del giudice sull'istanza, il delegato procederà egualmente all'esperimento di vendita, all'eventuale aggiudicazione ed alle restituzioni in favore dei soggetti non aggiudicatari. Farà seguire immediata comunicazione dello svolgimento delle operazioni al giudice ed attenderà, prima di procedere ad alcuna altra delle operazioni delegategli, i provvedimenti da questi adottati. Vale, per quant'altro

abbia a verificarsi nel corso delle operazioni delegate, il disposto dell'art. 591 ter c.p.c. (ante riforma cd. Cartabia da applicarsi secondo il principio *tempus regit actum* alla procedura in esame).

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato conterrà le indicazioni prescritte dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c..

Nell'avviso di vendita sarà specificato, oltre a quanto sopra stabilito in ordine al luogo di presentazione ed esame delle offerte, della gara tra gli offerenti, quanto segue.

A) quanto alla vendita senza incanto:

1) che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato alla vendita 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 sulla busta.

2) che l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente. Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, ovvero soggetto che abbia conferito al sottoscrittore valido mandato con procura ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. È consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015; d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

e) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto ed il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente);

f) all'offerta dovrà essere inoltre allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato al delegato ovvero all'associazione di cui egli fa parte, secondo quanto indicato nell'avviso di vendita, con indicazione del numero della procedura, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

3) che l'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è perciò tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

In caso di mancata presentazione: i) ove si tratti dell'unico offerente, od ii) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero iii) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato. iii. In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

iv. In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

v. In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra il 2% e il 5% del prezzo base.

Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, avrà vinto la gara.

Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

vi. Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara.

vii. **TERMINE DI PAGAMENTO** - In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

vii. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

viii. **MUTUO** - L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

ix. 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. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

x. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario

xi. Se l'immobile posto in vendita è occupato da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire a cura dell'aggiudicatario essendo il decreto di trasferimento titolo esecutivo per la liberazione dell'immobile

xii. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

B) Disposizione generale.

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.

In caso di almeno due aste deserte al medesimo prezzo il delegato attenderà 45 gg. prima della fissazione di nuova asta e disporrà per la riduzione eventuale del

prezzo – base, compresa tra il 10% e il 15% del prezzo base, tenute presenti le eventuali richieste, sentito il G.I. prima di ogni ribasso.

PUBBLICITA' LEGALE

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., l'avviso di vendita, con i dati essenziali per il pubblico, deve essere inserito a cura del delegato e con anticipo del precedente sul portale – se operante – del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Fino all'operatività del portale l'avviso sarà affisso nell'albo del Tribunale. L'avviso di vendita deve essere inoltre inserito, con le modalità oltre indicate, sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it); 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.

La pubblicità sarà anche opportunamente effettuata, una sola volta in giorno festivo, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui quotidiani Il Mattino, Corriere della Sera (edizione di Napoli) e La Repubblica (edizione di Napoli).

L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero e G.U. della procedura divisionale; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile, occupato da un convivente); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati (fotografici e planimetrici) oltre che la relazione notarile saranno inseriti sull'individuato sito Internet almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'eventuale incanto, così come anche la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima del termine stesso.

Gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet – siano eseguiti dalla "Aste Giudiziarie Inlinea spa" mediante richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di

vendita e relazione di stima con allegati fotografici completi) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto; detta richiesta del professionista delegato alla "Aste Giudiziarie InLinea spa" dovrà avvenire con una delle seguenti modalità: 1).e-mail all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; 2).invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it; 3).fax al n. 0586/201431; 4).invio a mezzo posta all'indirizzo Aste Giudiziarie InLinea spa, via delle Grazie n. 5, CAP 57125, Livorno.

Il professionista delegato trasmetterà alla società stessa la documentazione da pubblicare e inoltre, verificherà anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e su carta stampata; infine, il delegato comunicherà ad "Aste Giudiziarie InLinea spa", il giorno successivo all'esperimento della vendita, l'esito dello stesso, dandone notizia via e-mail, o via fax mediante invio di modulo denominato "Esito vendita singoli lotti", oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione sul sito per l'aggiornamento degli esiti delle aste in tempo reale;

PAGAMENTO PUBBLICITA'

Il delegato richiederà, ove necessario e se richiesto, ai legali costituiti i dati necessari alla fatturazione dell'annuncio pubblicitario.

OPERAZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE - DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il delegato provvederà a verificare il regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario. Verificherà altresì la spettanza in capo all'aggiudicatario, in base agli atti nonché alle richieste del medesimo, delle condizioni per la fruizione di eventuali agevolazioni fiscali. Delle suddette richieste sarà fatta menzione nel decreto di trasferimento.

Provvederà ad aggiornare le visure catastali ed ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Verificherà l'avvenuto accredito sul libretto intestato alla procedura del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento.

All'esito della vendita e prima di ciascun decreto di trasferimento, ove necessario, provvederà alle operazioni tutte idonee all'allineamento delle trascrizioni per dare continuità alle stesse; a tal fine usufruirà della collaborazione del CTU arch. Valeria FERRARO che, avendo già redatto la relazione di individuazione del bene e stima in atti, è già a conoscenza della situazione catastale (oltre che fattuale) dell'immobile.

Predisporrà quindi la bozza del decreto di trasferimento che provvederà a trasmettere al Tribunale per la firma.

A seguito della firma del decreto da parte del Tribunale e degli adempimenti conseguenti da parte della cancelleria, effettuerà il pagamento delle imposte e tasse dovute e provvederà all'esecuzione delle formalità prescritte dall'art. 591 bis, n. 11, c.c.

Verificata l'avvenuta trascrizione del decreto estrarrà copia autentica del decreto e la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

L'immobile deve essere venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli - che non si riferiscano ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c. - Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura).

PROGETTO DIVISIONALE

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento e la cancellazione dei gravami, il delegato:

1) ne informerà immediatamente il giudice, chiedendo la fissazione dell'udienza per l'esame del progetto divisionale. Nel richiedere la fissazione dell'udienza, il delegato indicherà il tempo stimato necessario per la predisposizione del progetto divisionale (secondo le quote e con i congruaggi ad aggiornarsi sempre con l'ausilio del CTU Ing. Francesco Montagnese), tenuto conto di quanto previsto nei punti che seguono.

2) richiederà alle parti di depositare le note spese relative al giudizio di divisione;

3) richiederà al CTU di depositare istanza di liquidazione del compenso per l'ulteriore attività eventualmente prestata in favore ed ausilio del delegato;

4) depositerà altresì - al fine di consentirne, tramite pre liquidazione, l'inserzione in prededuzione nel progetto divisionale, impregiudicata la sua definitiva liquidazione in esito all'approvazione del rendiconto dell'attività delegata - la nota delle proprie competenze, comprensiva dell'intera attività delegata fino alla sua conclusione.

5) il delegato, prima di accingersi a formare il progetto divisionale, richiederà, alla Banca depositaria del ricavato dalla vendita, il saldo del deposito nel libretto intestato alla procedura divisionale, comprensivo degli interessi maturati al netto delle spese.

6) Nel progetto divisionale il delegato inserirà tra le spese prededucibili le competenze e spese preliquidate in favore del CTU e proprie e le competenze liquidate in favore di ogni altro ausiliario nominato nel corso delle operazioni delegate, i costi sostenuti per la pubblicità degli avvisi e le spese ed oneri di allineamento dei beni, cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e di volturazione catastale.

Le spese del giudizio di divisione sostenute dai condividenti e dalle altre parti del giudizio resteranno a carico dei medesimi, salvo diverso provvedimento del giudice in caso di insorgenza di contestazioni che diano luogo alla necessità di provvedere con sentenza.

7) Il delegato, predisposto il progetto, provvederà ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per il suo esame a tutte le parti, in modo tale che esse possano comunicargli eventuali osservazioni o richieste di chiarimenti.

8) Sette giorni prima dell'udienza il professionista Delegato alla vendita trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati, al giudice.

h) Subito dopo aver ricevuto dalla Cancelleria comunicazione dell'approvazione del progetto divisionale, il delegato provvederà:

- al pagamento delle singole quote come da piano di riparto esecutivo;
- all'estinzione del libretto della procedura.

Eventuali somme residue - maturate a titolo di interessi per il periodo intercorrente tra la data alla quale è stato calcolato il saldo contabile di cui al precedente punto 5 e la data di effettiva estinzione del libretto - saranno attribuite alle masse attive di ciascuno dei condividenti, in proporzione alla rispettiva quota.

Qualora sorgano contestazioni in ordine al progetto divisionale, queste dovranno essere definite dal giudice con sentenza a norma dell'art. 789 c.p.c.

All'esito, il delegato restituirà il fascicolo, allegando tutta la documentazione inerente la movimentazione degli incassi e dei pagamenti, unitamente al definitivo rendiconto dell'attività svolta.

Fissa per il prosieguo del giudizio l'udienza del **28.09.2026**, ore 9.30, con onere del professionista di relazionare in ordine alle operazioni svolte.

Si comunichi alle parti, al CTU ed al professionista delegato che va con sollecitudine abilitato dalla cancelleria alla visione del fascicolo telematico.

Napoli, 21.10.2025

IL GIUDICE

Dr.ssa Barbara Di Tonto