
**PROVVEDIMENTO EMESSE A SEGUITO DELLO SCAMBIO DI NOTE DI
TRATTAZIONE SCRITTA ART. 127 TER C.P.C. (Udienza del
25/11/2024)**

Viene trattata la causa civile iscritta al n. **25532/2020** dell'anno **2020** del
ruolo generale degli affari contenziosi,
vertente

TRA

[REDACTED]

E

[REDACTED]

NONCHÉ

[REDACTED]

Il Giudice, dato atto che le parti hanno depositato note di trattazione scritta;
lette le istanze ivi formulate;

Letti gli atti e i documenti di causa;

considerato che le questioni relative ai rapporti dare/avere tra le parti vanno esaminate,
ex art. 723 c.c., all'esito della vendita;

dato atto che con integrazione depositata in data 21.11.2024, il consulente ha rilasciato
attestazione di conformità catastale;

considerato che le parti non hanno avanzato contestazioni alla CTU espletata e alla sua integrazione e che è stato chiesto disporsi la vendita del bene in comunione, sicché può provvedersi con ordinanza:

DISPONE

la vendita dell'immobile costituito da: ☐ **unità immobiliare sita in San Giorgio a Cremano (NA), alla Via Giacomo Brodolini n. 12 (già Via Sant'Anna), "Parco Anna", sc. "A", 5° piano, int. 28, identificato al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano, al fg. 6, part. 284, sub 33 cat. A/2 Prezzo base d'asta euro 250.000,00**

DELEGA

All'avv. Daniela Nappi il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art. 569 c.p.c.

DISPONE

- I) che la Cancelleria provveda immediatamente e con urgenza alla comunicazione del presente provvedimento al professionista delegato;
- II) che, entro i successivi cinque giorni, il professionista delegato confermi l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione del modello in uso presso l'Ufficio. Decorso tale termine, senza che il nominato professionista abbia provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria ne informerà lo scrivente magistrato per gli opportuni provvedimenti;
- III) che in caso di conferma dell'incarico, il professionista delegato provvederà entro i successivi sette giorni dall'accettazione, ad informarne le parti onde consentire il tempestivo versamento del fondo spese;
- IV) che il professionista delegato provveda preliminarmente a verificare la corrispondenza tra il diritto in comunione e quello risultante dagli atti.

Nel caso in cui risultino difformità il professionista ne informerà questo giudice

- V) che il professionista delegato – eseguite le verifiche di cui sopra – provveda nel termine di SESSANTA giorni dalla comunicazione del presente provvedimento: alla redazione dell'avviso di vendita, all'espletamento della pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc;

LOTTO

1) Nel procedere alla descrizione del lotto il professionista delegato – salvi gli adattamenti del caso – terrà conto delle risultanze della CTU

PUBBLICITÀ

2) la pubblicità, secondo le modalità di seguito indicate, sarà espletata a cura del professionista delegato;

3) la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc dovrà essere eseguita - NEL TERMINE SOPRA INDICATO DI GIORNI SESSANTA - sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 *quater* disp. att. cpc ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle vendite pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018;

4) la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 2, c.p.c. sia eseguita mediante inserimento sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al DM 31/10/06, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della

relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

5) la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 3, c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano il "Mattino", edizione di Napoli, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

6) l'offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari almeno al 75 % del prezzo base determinato ex art. 568, comma 1, cpc;

7) la presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, comunque situato nel circondario di questo Tribunale). Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, dovrà essere assicurato in almeno tre giorni lavorativi per settimana ed in orario d'ufficio, sino alla scadenza del termine;

8) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avviso di vendita e, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato ex art. 569, comma 3, cpc. Sulla busta il ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il 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.

9) l'offerta dovrà contenere:

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

10) all'offerta dovranno essere allegati: a) fotocopia del documento di identità dell'offerente; b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

11) la cauzione dovrà essere versata in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto mediante assegno circolare inserito nella busta contenente l'offerta, con la seguente intestazione: "*dott., quale professionista delegato nella procedura RG.... Giudice....*";

GARA TRA OFFERENTI

12) in caso di più offerte, il professionista delegato procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc.

13) la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita nella percentuale massima del 3% del prezzo base;

AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

14) il saldo-prezzo dovrà essere versato – secondo le medesime modalità già indicate per la cauzione - non oltre il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.);

15) 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;

16) 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;

17) il prezzo di vendita sia versato – entro gg. 15 - su un libretto vincolato all'ordine del giudice presso Banco di Napoli – ag. 39; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

18) avvenuta l'aggiudicazione o disposta l'assegnazione il professionista delegato provvederà:

- al deposito, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, della bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento;

- al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione, della relativa nota di accompagnamento e della scheda riassuntiva di ciascuna singola quota.

Laddove la vendita fissata vada deserta e non siano pervenute istanze di assegnazione bene, il delegato – previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura - fisserà una nuova vendita senza incanto nel rispetto dei termini di cui al secondo comma dell'art.

591 cpc con le medesime modalità sopra prescritte e con il ribasso fino ad un quarto del prezzo dell'ultima vendita.

IL DELEGATO È AUTORIZZATO SIN D'ORA A PROCEDERE, SE DEL CASO, A DUE RIBASSI NEI MODI DI LEGGE DEL PREZZO D'ASTA.

In tal caso, la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc dovrà essere eseguita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" NEL TERMINE DI GIORNI TRENTA DALLA VENDITA RIMASTA DESERTA.

FISSA

il termine di VENTIQUATTRO MESI per l'espletamento delle attività delegate;

DETERMINA

ai sensi dell'art. 2, comma 6, DM 227/2015, in favore del professionista delegato:

- un acconto di euro 1000,00, quale anticipo sul compenso;**
- un fondo spese che si fissa nella misura di euro 1.000,00, per il pagamento delle spese pubblicitarie previste dall'art. 490, commi 2 e 3, cpc che il professionista delegato richiederà alle parti di volta in volta per l'esperimento di ciascun singolo tentativo di vendita, salvo che tale pagamento sia assunto ed eseguito direttamente da taluna delle parti in causa;**
- un fondo spese pari al contributo di cui all'art. 18 bis DPR 115/2002 che le parti provvederanno a versare al professionista delegato.**

DISPONE

che le somme necessarie per la pubblicità (fatta salva l'eventuale assunzione diretta per quelle di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 490 cpc) siano versate dalle parti al professionista delegato per il primo tentativo di vendita nel TERMINE DI QUARANTA GIORNI dalla comunicazione del presente provvedimento, e per i successivi tentativi di vendita, così come innanzi autorizzati, NEL TERMINE DI VENTI GIORNI dalla vendita rimasta deserta.

Dispone che le suddette somme siano poste a carico di tutti i condividenti in solido..

Il professionista delegato avrà cura di depositare tempestivamente i rapporti riepilogativi richiesti dall'art. 16 bis, comma 9 sexies, DL 179/2012.

Rinvia per verifica vendita all'udienza del 12.5.2025, ad ore 11.

letto l'art. 127 ter c.p.c. introdotto dal DLGS 10.10.2022 n. 149 secondo cui:

L'udienza, anche se precedentemente fissata, può essere sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni, se non richiede la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal pubblico ministero e dagli ausiliari del giudice. Negli stessi casi, l'udienza è sostituita dal deposito di note scritte se ne fanno richiesta tutte le parti costituite;

P.Q.M.

Dispone

che la prossima udienza sia sostituita dallo scambio di note scritte ai sensi della citata norma e

assegna

a ciascuna parte termine perentorio fino alla data dell'udienza per il **deposito in telematico di sintetiche note scritte** contenenti le sole istanze e conclusioni e denominate "NOTE DI TRATTAZIONE SCRITTA", redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, se del caso tramite rinvio a quelle già formulate in atto già depositato;

AVVERTE

– che **Se nessuna delle parti deposita le note nel termine assegnato, verrà assegnato un nuovo termine perentorio per il deposito delle note scritte o fissata udienza. Se nessuna delle parti deposita le note nel nuovo termine o compare all'udienza, sarà ordinata la cancellazione dal ruolo e dichiarata l'estinzione del processo.**

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti del presente provvedimento e per l'utilizzazione dei nuovi eventi predisposti nel Sicid per la sostituzione dell'udienza con un termine per il deposito di note in modo che il fascicolo possa essere successivamente gestito nella Consolle del Magistrato nell'apposizione nuova sezione.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato, avv. Daniela Nappi

Napoli, 26/11/2024

Il Giudice
Fiammetta Lo Bianco