



Tribunale di Napoli
SEZIONE DISTACCATA ISCHIA (STRALCIO) CIVILE

Il gop nella persona della dott.ssa Maria Pia De Riso
Sciogliendo la riservata assunta all'udienza del 3.7.23
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

rilevato che all'udienza del 3.7.23 le parti costituite hanno rassegnato
conclusioni conformi, chiedendo congiuntamente:

Ordinare lo scioglimento della comunione del bene immobile sito in
Forio di Ischia alla Via Casa Capezza 3 censito al N.C.E.U. del
medesimo Comune Foglio 17 n. 322 sub 3 cat. A/4 cl.3 v. 4,5

Ordinare la vendita del predetto bene immobile con conseguente
predisposizione del progetto di divisione con attribuzione ai singoli
comproprietari della proporzionale quota ricavata dalla vendita ;
rilevato che dunque sul diritto alla divisione ereditaria non vi sono
contestazioni e su può procedere direttamente con ordinanza ai sensi
dell'art. 785 c.p.c.:

premesso:

- che non costituisce oggetto di contestazione fra le parti né la
individuazione dei beni ricadenti nel compendio ereditario, né la
determinazione delle rispettive quote ereditarie;
- che in corso di causa è stata disposta consulenza tecnica di ufficio in
ordine alla descrizione e alla valutazione del valore di mercato del
compendio divisionale, nonché in ordine alla regolarità urbanistica ed
edilizia degli immobili facenti parte del compendio ed alla comoda
divisibilità o meno dello stesso;

ritenuto:

- di procedere alla vendita dei beni immobili oggetto del compendio
divisionale, tenuto conto della non comoda divisibilità del compendio
e della mancata dichiarazione delle parti ad attribuzione in proprio
favore,

fatta propria la relazione peritale del CTU depositata in data 31.12.2019 quanto alla determinazione del valore del compendio divisionale;

visti gli artt. 788 e 591 bis c.p.c.,

DISPONE

procedersi alla VENDITA SENZA INCANTO ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. degli immobili periziati oggetto dell'elaborato peritale redatto dal consulente tecnico di ufficio, ing. Aldo Rodà e depositato in data 17.3.23 e di seguito richiamati:

bene immobile sito in Forio di Ischia alla Via Casa Capezza 3 censito al N.C.E.U. del medesimo Comune Foglio 17 n. 322 sub 3 cat. A/4 cl.3 v. 4,5

al prezzo base indicato nella relazione peritale.

DELEGA

per le operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. e norme in esso richiamate, il Notaio dr.ssa Adele Malatesta Laurini, con studio in Pozzuoli Via Portanova 9

DETERMINA

in euro 2.000,00 oltre accessori (se dovuti) il fondo spese da corrispondersi al Notaio delegato in parti uguali tra le parti a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Le parti sono tenute al rispetto del suddetto termine, che potrà essere prorogato, dietro istanza da presentarsi prima della sua scadenza, soltanto per ulteriori 30 giorni, in presenza di giustificate ragioni, salva la concessione di ulteriore proroga per motivi particolarmente gravi (art. 154 c.p.c.).

Identico termine di 30 giorni è assegnato per il versamento degli acconti ulteriori, a far data dalla ricezione della richiesta da parte del delegato, anche tale termine potrà essere prorogato soltanto alle condizioni indicate.

Nel caso in cui le parti non effettuino i versamenti dovuti entro il termine assegnato o prorogato, il professionista delegato dovrà prontamente darne notizia al giudice, il quale, sentite le parti (art. 172 disp. att. c.p.c.), dichiarerà l'estinzione del processo per inattività delle parti onerate della sua prosecuzione ex art. 30, comma 3 c.p.c.

FISSA TERMINE



di giorni sessanta (60 giorni) decorrenti dalla delega, per la pubblicazione del primo avviso di vendita (termine cui va aggiunto il periodo di sospensione feriale dei termini).

DISPONE

- che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice e che in caso di vendita il Notaio delegato, convocate le parti e ricevuto il consenso delle stesse, proceda alle operazioni divisionali ai sensi dell'art. 790 c.p.c., assegnando le rispettive somme ai condividenti secondo le quote di ciascuno e redigendo altresì apposito verbale ai sensi dell'art. 791, comma 1 c.p.c;

- che dopo ogni ciclo di vendita infruttuoso, salvo diverso discrezionale e rigoroso apprezzamento delle circostanze del caso, il Notaio delegato ribasserà il prezzo di vendita di un quarto.

- che il notaio provveda:

a) ad estrarre copia degli atti e documenti contenuti nel fascicolo di causa che rimarrà depositato presso la Cancelleria Civile del Tribunale, ritirando in originale la perizia per la consultazione al pubblico;

b) al controllo della proprietà dei beni e alla loro libertà da formalità pregiudizievoli. Nel caso di mancata corrispondenza tra le quote di proprietà indicate nella CTU e quelle rilevate dai controlli ipocatastali effettuati dal notaio delegato e in tutti i casi in cui i beni siano gravati da formalità pregiudizievoli (sequestri conservativi, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie) a favore di soggetti cui non sia stato esteso il contraddittorio nella presente controversia, nonché ogni situazione anomala che, pur non ostando alla vendita, debba essere debitamente pubblicizzata a fini di trasparenza (ad esempio, costi sproporzionati delle future cancellazioni), il notaio delegato ne riferirà al giudice per i provvedimenti opportuni;

c) alla redazione dell'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art. 570 e 591 bis c.p.c. facendo menzione che le attività da compiersi davanti al Giudice Istruttore, da quest'ultimo o dal Cancelliere saranno effettuate dal notaio presso il suo studio o in luogo da lui indicato;



d) alla pubblicità di cui art. 490 c.p.c., le cui spese dovranno essere anticipate dalle parti in parti uguali ;

e) a rendere noto agli offerenti, mediante indicazione nell'avviso o in forme equipollenti, che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, menzionando eventuali formalità a carico dei beni;

f) a dare avviso ai comproprietari, alle parti costituite, della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

g) a curare, anche tramite suoi delegati, tutte le operazioni relative al versamento dell'importo della cauzione e del prezzo di aggiudicazione su conto corrente o libretto bancario nominativo intestato alla procedura, all'ordine del giudice e del notaio delegato, e a compiere tutte le susseguenti operazioni;

h) a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo prezzo nei termini assegnati nell'avviso di vendita;

i) a fissare ulteriori esperimenti di vendita ex art. 591 c.p.c.;

- che le offerte siano depositate ed esaminate presso il luogo indicato dal Notaio, con l'avvertenza che ai sensi del novellato art. 571 c.p.c.,

sono valide le offerte pari almeno al 75% del prezzo base di vendita;

- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti;

- che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

- che la cauzione e il saldo prezzo siano effettuati mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato e con l'indicazione del numero della causa (R.G. 95131/2002);

- che il delegato non darà luogo ad esperimenti di vendita con incanto non essendovi alcuna probabilità che la vendita con detta modalità possa avvenire ad un prezzo superiore della metà a quello determinato ex art. 568 c.p.c.;

- che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Notaio, questi ne riferisca immediatamente al giudice.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato,



☐ che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 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 Notaio delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della causa né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

☐ che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di **120 giorni** dalla aggiudicazione e che in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

☐ che l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. 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 rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo stabilito; - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

☐ che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato e con l'indicazione del numero della causa, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

☐ che l'offerta presentata è irrevocabile;



☐ che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il Notaio delegato e presso il sito del Tribunale;

☐ che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

☐ che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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;

☐ che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni (anche di sequestri conservativi) saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo quanto posto a carico dell'aggiudicatario D.M. 122/20155;

☐ che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

☐ che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

☐ affissione dell'avviso di vendita, d'ufficio a cura del Notaio delegato, per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;

☐ pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Il Mattino, la quale dovrà ricevere i documenti per la pubblicazione almeno 10 giorni liberi prima del termine ultimo per la pubblicazione.

☐ L'avviso di vendita va pubblicato in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto in un termine non superiore a 60 e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la gara in aumento di quinto, e deve contenere le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della causa;
- nome del Giudice e del Notaio delegato;
- nome del Custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale ecc.);
- comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.),
- eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- per la vendita senza incanto: ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
- indicazioni su dove reperire maggiori informazioni;

IL GIUDICE DELEGA ALTRESI'

il medesimo Notaio per gli adempimenti successivi alla vendita.

In particolare il Notaio:

I. predispone, una volta versato il prezzo, il decreto di trasferimento trasmettendolo al Giudice unitamente al fascicolo;



II. esegue le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nella formazione del progetto di distribuzione dovrà considerare **come gravanti sulla massa** le spese necessarie all'instaurazione e alla prosecuzione della presente causa e dunque, in particolare, le spese della **consulenza tecnica d'ufficio** svolta nel giudizio di divisione (già liquidate con decreto del 26.06.23), le **spese della delega** (da liquidarsi con separato decreto), le **spese connesse** alla vendita ; le **spese legali** del giudizio di divisione restano a carico di ciascun comproprietario, tenuto conto della natura della causa);

IV. convoca le parti e, ricevuto il consenso delle stesse, procede alle operazioni divisionali ai sensi dell'art. 790 c.p.c.;

V assegna le rispettive somme ai condividenti, redigendo apposito verbale ai sensi dell'art. 791, comma 1 c.p.c.;

Il Gop

DISPONE che i condividenti provvedano alla custodia e conservazione dei beni oggetto di vendita, i quali, si impegnano a non tenere comportamenti idonei a rendere difficoltosa o più onerosa la visita degli immobili; in particolare si impegnano a fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita del compendio, sulle caratteristiche e sulla consistenza degli immobili e, in genere, sulla vendita giudiziaria, inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax) copia dell'ordinanza di vendita, e della perizia di stima.

In caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà disporre la nomina di un custode giudiziario ed eventualmente la liberazione degli immobili;

SEGNALA che i termini assegnati sono sospesi per il periodo feriale dal giorno 1 agosto al giorno 1 settembre.

MANDA alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite e al notaio delegato.

Napoli li 19.07.23 .

Il Gop
Maria Pia De Riso

