



ASTE GIUDIZIARIE.IT  
RG 25150/12

Tribunale di Napoli

V sezione civile

Il G.I.

letti gli atti del giudizio di divisione n. [redacted] scaturito, ex art. 601 cpc, dall'esecuzione immobiliare n. 1071/09 [redacted]

(comproprietari esegutati per complessivo 1/2 indiviso; il restante 1/2 indiviso appartiene in comunione ai terzi non esegutati

[redacted] : cfr. certificazione notarile e ordinanza resa a verbale all'udienza del 7/6/12, entrambe presenti nell'acquisito fascicolo di esecuzione immobiliare);

sciogliendo la riserva che precede;

atteso che il compendio pignorato è composto da unico appezzamento di terreno che il CTU, nell'integrazione depositata il 15/2/12 in sede esecutiva, ha riferito essere non comodamente divisibile in quanto l'eventuale frazionamento ne comporterebbe il deprezzamento commerciale;

che, quindi, tale situazione rende evidentemente inidonea qualsiasi ipotesi di divisione immobiliare;

che, pertanto, non appare attuabile una tale comoda divisione del bene staggito;

considerato peraltro, in secondo luogo, che i terzi comproprietari non hanno inteso avanzare alcuna istanza di attribuzione del bene stesso;

che, in definitiva, deve procedersi a scioglimento della comunione ordinaria ponendosi quindi in vendita l'intero compendio pignorato, ovviamente assegnando poi alla terza contitolare le somme di relativa spettanza ricavate dalla vendita medesima, alla quale si può più celermente procedere con l'ausilio di un professionista delegato;

visto anche l'artt. 788 cpc,

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
dichiara procedersi allo scioglimento della comunione ordinaria e  
reproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DISPONE**

la vendita dell'indicato bene e, per l'effetto,

**AFFIDA**

al dott. notaio Falio Deute dico  
con studio in Napoli

*Notario Deute dico*  
*Adelle Galante haubert*

il compimento di tutte le attività previste dalla legge, provvedendo (entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza) alla comunicazione dell'avviso di vendita alle parti, ai comproprietari e ai creditori iscritti.

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

1) preliminarmente, verifichi (mediante l'esame della documentazione in atti già controllata e, se del caso, integrando l'indagine c/o la Conservatoria dei registri immobiliari fino alla data del titolo ante/ventennale) se il bene appartiene al debitore (in virtù di titolo trascritto in suo favore) e se vi siano formalità pregiudizievoli: qualora il bene pignorato risulti appartenere a persona diversa, in virtù di atto opponibile ai creditori, o se comunque la documentazione risulti inidonea o incompleta ex art. 567 c.p.c., segnali prontamente la circostanza al giudice dell'esecuzione;

2) la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano Mattino o Repubblica o L'Unità o L'Espresso o Sole 24 Ore nonche' sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al DM 31/10/06.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); 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); 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, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; 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. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato ed i confini dell'immobile pignorato;

3) 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);

4) l'offerta dovrà contenere:

-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;

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

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;

-il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 (sessanta) giorni;

-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;

5) 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 trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

6) la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato; in caso di 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 delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

7) 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 (il professionista delegato dovrà determinare, prima dell'apertura della gara, il rilancio minimo);

8) 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;

9) se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (o se l'offerta sia inefficace ex art. 571 cpc o se si verifica una delle circostanze di cui all'art. 572 cpc o se comunque la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione), il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto entro il termine di 30 giorni dalla vendita senza incanto, effettuando –sul quotidiano e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)- un'unica pubblicità preventiva che direttamente includa l'indicazione sia della vendita senza incanto che della eventuale successiva vendita con incanto; a riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'incanto, mentre la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima dei termini stessi; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima -ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato- di n. 500

500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città); gli adempimenti indicati –pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali- siano materialmente eseguiti dalla soc. Aste Giudiziarie InLinea spa a seguito di 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 anche fotografici completi) almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto o della data dell'incanto; detta richiesta del professionista delegato alla soc. 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](http://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; 5)diretta consegna c/o la postazione della soc. Aste Giudiziarie in Tribunale, p. 13, Torre A, stanza 1, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 11,00 alle ore 13,00; il professionista delegato trasmetta alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, egli verifichi anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e 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;

9bis) il delegato potrà direttamente procedere, se del caso, a tre ribassi nei modi di legge del prezzo d'asta, anche non consecutivi, investendo preventivamente il GE per l'autorizzazione all'eventuale quarto ribasso;

9ter) nel caso di vendita con incanto non andata a buon fine, la nuova eventuale vendita con incanto dovrà intervenire entro 90 giorni dalla precedente, rispettando, per quanto di pertinenza, i termini e le modalità pubblicitarie indicati al punto 9);

9quater) le aste, senza incanto e con incanto (o ex art. 584 cpc), non dovranno essere fissate tra il primo agosto ed il 15 settembre;

10) in caso di offerte dopo l'incanto (ex 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;

11) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di sessanta giorni, senza alcuna *sospensione feriale*, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 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 delegato);

12) 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;

13) il prezzo di vendita sia versato entro gg. 15- su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso Banco Napoli SPA

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

14) il professionista delegato provveda all'immediata comunicazione in cancelleria (nonché al custode giudiziario se diverso): della pubblicazione dell'avviso di vendita; dell'avvenuta definitiva aggiudicazione; dell'eventuale decadenza dell'aggiudicatario (per i provvedimenti di cui all'art. 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.); 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;



15)-----

16) nel trasmettere al giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (che, ex art. 586 cpc, "ripete" la completa descrizione già contenuta nell'avviso di vendita), il professionista delegato alleggi: CD o file contenente la bozza di tale decreto, il fascicolo contenente i verbali e ogni altro atto o documento accessorio (avviso di vendita notificato, pubblicità su quotidiano e su Internet, offerte con copie-assegni, verbale d'asta, attestato di esso delegato di tempestivo versamento del saldo-prezzo e quietanza dell'eventuale creditore fondiario, e libretto bancario), riportando anche l'elenco delle formalita' 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 inserira' nel testo del decreto l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento, 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.); il delegato sottoponga al GE la nota di spese e competenze a carico dell'aggiudicatario per la relativa liquidazione;

16bis) il delegato sottoponga prontamente al GE -per la preventiva liquidazione- la nota delle sue spese e competenze;

B) dispone che il custode giudiziario, che si nomina/è già nominato in persona dello stesso delegato, oltre a curare l'amministrazione e la gestione degli immobili pignorati si adoperi altresì per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita (la visita dell'immobile potrà essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica); a tal fine, preavviserà' almeno cinque giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in

presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice dell'esecuzione 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 custode giudiziario 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 consentire 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.

C) Fissa il termine di trenta giorni per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti.

D) Dispone che il creditore procedente, entro il termine di venti giorni da oggi, corrisponda in via di anticipo al professionista delegato un fondo-spese di €1.500,00.

E) il professionista delegato (o persona da lui incaricata per iscritto) provvederà ad acquisire, presso la cancelleria, copia degli atti occorrenti per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

F) il professionista delegato adempia come al punto 2° del provvedimento presidenziale del 02.03.2009 depositato in cancelleria, qui riportato:

“I G.E., NEGLI EMANANDI PROVVEDIMENTI DI DELEGA,

PREVEDANO ESPRESSAMENTE L'OBBLIGO DEI PROFESSIONISTI

DI COMUNICARE AL NPT (NUCLEO POLIZIA TRIBUTARIA) I

PROGRAMMI MENSILI DI VENDITA CONTENENTI LE INDICAZIO-

NI DI CUI ALLO SCHEMA SOTTO RIPORTATO E QUELLA  
RELATIVA AL LUOGO DI CELEBRAZIONE DELL'ASTA, NONCHE'  
DI FORNIRE, A RICHIESTA, LA DOCUMENTAZIONE DI CUI AL  
PUNTO 2 DELLA RICHIESTA".

<u>Nr.</u> <u>ord.</u>	<u>Data asta</u>	<u>Nr.</u> <u>R.G.E.</u>	<u>Contro</u>	<u>G.E.</u>	<u>Indiriz-</u> <u>zo</u> <u>imm.</u> <u>oggetto</u> <u>d'asta</u>	<u>Nr.</u> <u>lotti</u>	<u>Prezzo</u> <u>base</u> <u>d'asta</u>	<u>Nr.</u> <u>incanto</u>

Si comunichi.

Napoli 5/11/14.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
 II GI

*[Handwritten signature]*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 20 NOV. 2014

IL CANCELLIERE

*[Handwritten signature over stamp]*

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ricevuto in via a mezzo D.E.C.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
 20/11/14